

二零一五年三月二十日舉行的城市規劃委員會
第 1081 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 周達明先生	主席
黃遠輝先生	副主席
陸觀豪先生	
黃仕進教授	
何培斌教授	
許智文教授	
劉智鵬博士	
梁宏正先生	
李律仁先生	
馬詠璋女士	
邱榮光博士	
鄒桂昌教授	
張孝威先生	
何立基先生	
黃令衡先生	
黎慧雯女士	

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署助理署長(區域 3) / 地政總署副署長(一般事務)

黎啟泰先生(上午會議) / 林潤堂先生(下午會議)

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長 / 地區

李啓榮先生

秘書

因事缺席

劉文君女士

陳祖楹女士

霍偉棟博士

符展成先生

楊偉誠先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生(議程項目 1 至 3)

任雅薇女士(議程項目 4 至 10)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

何盛田先生(議程項目 1 至 3)

鄭韻瑩女士(議程項目 4 至 10)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一五年三月六日第 1080 次會議記錄

[會議以廣東話進行]

1. 二零一五年三月六日第 1080 次會議記錄無須修改，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行]

核准草圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議在二零一五年二月二十四日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准下列草圖：

- (a) 大埔滘發展審批地區圖(將重新編號為 DPA/NE-TPK/2)；
- (b) 嶂上發展審批地區圖(將重新編號為 DPA/NE-CS/2)；
- (c) 平洲發展審批地區圖(將重新編號為 DPA/NE-PC/2)；以及
- (d) 大蠔發展審批地區圖(將重新編號為 DPA/I-TH/2)

3. 有關上述圖則獲核准的事宜已於二零一四年三月二十日在憲報公布。

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《鹿湖及羗山分區計劃大綱圖編號 S/I-LWKS/1》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9867 號)

[聆聽會以廣東話和英語進行。]

4. 以下委員就此議項申報利益：

符展成先生 — 與申述人 R2 的顧問領賢規劃顧問
有限公司有業務往來

5. 委員備悉符展成先生因事未能出席會議。

[黎慧雯女士、黃令衡先生及袁家達先生此時到席。]

簡介和提問部分

6. 主席表示已給予申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會，但部分申述人和提意見人不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆，委員於是在這些申述人和提意見人缺席的情況下進行聆聽會。

7. 以下政府的代表、申述人／提意見人及其代表此時獲邀到席上：

鍾文傑先生 — 規劃署西貢及離島規劃
專員

譚燕萍女士 — 規劃署高級城市規劃
師／離島 2

何秉皓先生 — 漁農自然護理署(下稱
「漁護署」)高級自然護
理主任(南區)

R2(法護鹿湖文化基金有限公司)

衍敬法師) 申述人的代表

潘富傑先生)

R3(覺修寺)、R4(秀峰禪院)及 R6(蓮花蓬及簷蔔林)

釋香音法師) 申述人的代表

劉錦先生)

R 5 (慧修禪院)

釋善持法師) 申述人的代表
劉南乾先生)

R 7 (釋衍好、釋衍禪)、R 42 (周傑和) 及 R 47 (Chan Kam Sim)

釋衍好法師)
釋衍禪法師) 申述人及申述人的代表
Chan Kam Sim 女士)
林國雄先生)

R 15 (劉潔明)

劉潔明女士 — 申述人

R 16 (李莉)

何佩嫻女士 — 申述人的代表

R 19 (黃翠儀)

黃翠儀女士 — 申述人

R 20 (謝世傑)

謝世傑先生 — 申述人

R 21 (葉樹廣)

葉樹廣先生 — 申述人

R 22 (毛家炎)、R 66 (黎漢德) 及 R 90 (梁慧欣)

梁慧欣女士 — 申述人及申述人的代表

R 24 (鍾美卿)

劉穎華女士 — 申述人的代表

R 26 (Lam Chun Por)

蔡佩瑾女士 — 申述人的代表

R 27 (鍾美卿)

鍾美卿女士 — 申述人

R 32 (Tang Sheung Kwan)

王陳慰馨女士 — 申述人的代表

R 37 (吳慧珍)

吳慧珍女士 — 申述人

R 38 (釋心元)

釋心元法師 — 申述人

R 40 (釋本明)

釋道妙法師) 申述人的代表

釋大乘法師)

R 41 (陳啓原)

陳啓原先生 — 申述人

R 45 (葉敏儀)

葉敏儀女士 — 申述人

R 55 (伍小梅)

伍小梅女士 — 申述人

R 75 (麥倩儀)

麥倩儀女士 — 申述人

R 76 (陶長宏)

陶長宏女士 — 申述人

R 77 (余志偉)

余志偉先生 — 申述人

R 78 (Brian Tam)

Andrezj Marek Stec 先生 — 申述人的代表

R 85 (譚寶蓮)

譚寶蓮女士 — 申述人

R 88(林津如)

林津如女士 — 申述人

R 94(Gianna Bressan)

莊棣華先生 — 申述人的代表

R 96(Ji Haeng)、R 97(Jeffrey Kitzes)及 R 160(Barbara Rhodes)

Minh Ngan Tran 先生 — 申述人的代表

R 102(王文穎)

周錦嫦女士 — 申述人的代表

R 107(張得泉)

張得泉先生 — 申述人

R 110(劉寶頌)

劉寶頌女士 — 申述人

R 111(謝繼芬)

謝繼芬女士 — 申述人

R 114(佛陀苑)

釋衍芝法師 — 申述人的代表

R 156/C 1(嘉道理農場暨植物園)

聶衍銘先生) 申述人的代表及提意見

趙善德先生) 人的代表

R 158(創建香港)

陳嘉琳女士 — 申述人的代表

R 168(李淑華)

李淑華女士 — 申述人

8. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序。由於有大量申述人及提意見人表示會出席聆聽會，因此有需要限制口頭陳述的時間。城規會同意給予每名申述人／提意見人或其代表 10 分鐘時間作口頭陳述。申述人和提意見人在會議前已獲通知此項安排。在申述人／提意見人及其代表獲分配的 10 分鐘完結前兩分鐘，以及在 10 分鐘發言時間完結時，會有計時器提醒申述人／提意見人及其代表。他提醒出席者，口頭陳述應是補充而不是重複申述書的內容。口頭陳述完畢後會有答問環節，如有需要，上午的會議會有一次小休。簡介和陳述及答問環節結束後，城規會才會就有關申述進行商議。他繼而請西貢及離島規劃專員向委員簡介申述的背景。

9. 高級城市規劃師／離島 2 譚燕萍女士告知委員，有關的城市規劃委員會文件中文版第 17 頁的替代頁已呈上會上，供委員參閱。譚女士借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

背景

- (a) 二零一四年八月二十二日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/1》(下稱「分區計劃大綱草圖」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 173 份申述書。二零一四年十一月二十八日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，共收到 16 份意見書，其後一份由個別人士提交的申述書(R173)被撤回；

申述

- (b) 在這 172 份申述書中，有 146 份(R1 至 R146)表示支持，8 份(R147 至 R154)表示反對；另有 18 份(R155 至 R172)主要是表達意見，沒有指明是支持還是反對這份分區計劃大綱草圖；
- (c) R1 至 R146 支持這份分區計劃大綱草圖及有關地帶的規劃意向，但對保護鹿湖及□山地區(下稱「該

區」)獨特的宗教特色及寧靜祥和的環境的措施表示關注。R147 至 R154 關注在「政府、機構或社區(1)」地帶和「綠化地帶」加入商業、康樂及其他與宗教用途無關的用途的問題，而 R147 則提出反對意見，特別是「鄉村式發展」地帶的範圍方面。R155 至 R172 主要就林地、河流及河岸區的保育、「政府、機構及社區(1)」地帶、「綠化地帶」及「農業」地帶的准許用途，以及鹿湖地區的文化保育措施表達意見；

[謝展寰先生及林光祺先生此時到席。]

申述的理據及回應

(d) 申述的主要理據及對這些理據的回應，概述如下：

加強保育措施

- (i) 該區的宗教特色及寧靜祥和的環境應予保存。應把整區劃作保育，並採取具體的保育措施，以加強保育(R8 至 R11、R14、R16 至 R17、R19 至 R22、R24 至 R31、R33、R40、R42、R50、R68、R82、R85 至 R105、R111 至 R113、R152 至 R154、R159 至 R167 及 R171)；
- (ii) 應保存該區的文化遺產、生活靜修文化和宗教特色(R103 至 R105、R108 至 R109 及 R159 至 R172)；
- (iii) 應把寺廟附近的土地改劃為「綠化地帶(1)」，以加強保育，並以更有效和可持續的方式進行管理(R3 至 R6)；
- (iv) 應刪除「綠化地帶」的《註釋》中與保育該區這一規劃意向不相符或與該區的宗教特色格格不入的用途(R3 至 R67、R69 至 R84、R95、R103 至 R110、R114 至

R146、R161至R162及R166至R169)；

- (v) 該區生態價值高，天然環境及生態值得保護，曾錄得多種依存於林地和河流的具保育價值的動物品種，因此應把這些林地和河流劃為「自然保育區」地帶，加以保護。區內的荒廢農地經過一段時間後長出植被，成為蝴蝶、蜻蜓、爬行動物和淡水魚的重要生境。劃設「農業」地帶不足以保護這些農地和其生態環境。應尊重《生物多樣性公約》及有關的條款(R156)；

回應

- 對新發展已作出嚴格管制，以保存該區獨特的宗教特色和自然景觀；
- 支持把該區的重要生境(例如林地和天然河流)劃為適當的保育地帶；
- 區內錄得的各種具重要保育價值的動植物與林地生境伴生。鑑於「綠化地帶」一般推定為不宜進行發展，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為，把該區生境質素相近的林地劃為「綠化地帶」，做法恰當。漁護署署長亦表示，區內的天然河流和毗連的河岸區的生境大部分在這份分區計劃大綱圖上已劃為非發展地帶，即「農業」地帶和「綠化地帶」；
- 關於休耕農地的生態價值，漁護署署長表示，從農業的角度而言，在復耕方面具有良好潛力和／或經常／偶爾有農耕活動的休耕農地值得保存。由於沒有資料顯示這些休耕農地的生態價值高，所

以把之劃為「農業」地帶，做法更為恰當；

- 漁護署署長表示，香港現時的自然保育政策及措施大致上與《生物多樣性公約》及有關的條款相符。雖然香港本身並不是該公約的締約方，但漁護署會盡力符合相關規定，以履行該公約所訂的國際義務；
- (vi) 支持管制集水區內的發展、保留休耕／常耕農地，此舉可促進鹿湖社區的可持續發展；也支持劃設「政府、機構或社區(1)」地帶，就現有的宗教用途劃定界線(R2)；
- (vii) 應刪除「政府、機構及社區(1)」地帶《註釋》中的商業用途。不應准許在該區進行大規模的發展，因為進行有關發展便須提供基礎設施，這樣難免會破壞寧靜祥和的環境，亦會對空氣質素造成負面影響(R34、R66、R77、R94、R99、R106、R110至R111、R148及R172)；
- (viii) 應刪除不相配的用途，明確定出「政府、機構或社區」地帶，而「綠化地帶」亦應配合該區的宗教特色及寧靜祥和的環境(R108至R109、R158及R163至R165)；

回應

- 由於鹿湖及上羗山位於集水區內，因此已對新發展作出嚴格管制，以盡量減低對河流和集水區的水質可能造成的影響。此外，只有現有的鄉村和宗教建築羣才劃為「鄉村式發展」地帶和「政府、機構或社區(1)」地帶，以反映這些用途；

- 「政府、機構或社區(1)」地帶方面，只准許發展所選定的政府、機構或社區設施。另外，小量配合宗教活動的小規模商業用途，如提出規劃申請，或可予考慮。這些商業用途可能造成的負面影響，可通過審批規劃申請，在徵詢相關部門的意見後作出評估。預料這些用途對環境不會有很大的影響；
 - 在「政府、機構或社區(1)」地帶內，雖然略為改動現有宗教建築物，或把之重建為體積和用途與之相同的建築物，是經常准許的，但如要發展新的「宗教機構」用途，則須取得城規會的規劃許可；
 - 該區其餘大部分地方都劃為「綠化地帶」。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (ix) 反對在「政府、機構或社區」地帶加入「食肆」、「住宿機構」及「商店及服務行業」用途，以及在「綠化地帶」加入「燒烤地點」、「帳幕營地」、「度假營」、「野餐地點」、「康體文娛場所」、「雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置」及「墓地」用途，因為這些用途會令該區淪為商業化的地方(R148)；

回應

- 「綠化地帶」的《註釋》大致參照《法定圖則註釋總表》，把一些可提出規劃申請予城規會考慮的用途列於其中。這樣可提供彈性，使地帶內可提供與附近地區協調的不同設施，供市民使用及／或享用；

- (x) 現時的土地用途地帶規劃並不足以保護河流系統。「農業」地帶和「綠化地帶」不足以保護河流和郊野公園免受發展所影響。小型屋宇發展項目的污水處理系統僅可作程度最低的污水處理，必須在河流／河道兩旁設立緩衝區，以保護河流的水質及保持生態系統完整(R155至R158)；

回應

- 由於該區位於集水區內，因此已對新發展作出嚴格管制，以盡量減低對河流和集水區的水質可能造成的影響。位於集水區內的「鄉村式發展」地帶只涵蓋現有的村落，草木茂盛、地形嶇崎，以及在天然河道附近那些預留作緩衝區的地方並沒有包括在內；
- 漁護署署長表示，區內的天然河流及毗連的河岸區的生境大部分在這份分區計劃大綱圖上已劃為非發展地帶，即「農業」地帶及「綠化地帶」；

[王明慧女士此時到席。]

- (xi) 應保存文化和歷史價值高但尚未評級的建築特色，包括連接大澳、羗山、鹿湖及昂平的鹿湖文物徑，以及茶毘爐及其周邊的地方(R148)；

回應

- 康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)表示，連接大澳、羗山、鹿湖及昂平的文物徑，以及茶毘爐及其周邊的地方並非法定古蹟、具考古研究價值的地點、已評級的歷史建築物，又或有待評級的新

項目。古蹟辦沒有收到評估這些項目的要求；

- (xii) 應對該區所有宗教建築物進行評級，以確定其歷史和保育價值。如要拆卸或改動該區的宗教建築物(特別是現已評級者)，須先徵詢古蹟辦的意見，然後才可向城規會申請規劃許可(R155)；

回應

- 該區有 11 幢已評級的歷史建築物。如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能影響已評級的歷史建築物／構築物或有待評級的新項目，必須先徵詢康文署轄下古蹟辦的意見；
- (xiii) 政府應與延慶寺商討有關鹿湖主河的阻塞問題，使該處的生態回復生機，水質得以改善(R148)；

回應

- 渠務署在過去三年沒有收到鹿湖河泛濫或阻塞的投訴。根據該署的記錄，沒有天然河流流經延慶寺所在地段的範圍。如須在天然河道進行任何疏通或疏浚工程以減低洪氾風險，相關的政府部門會作出跟進；

在該區關設靈灰安置所用途及墓地

- (xiv) 該區位置偏遠且在集水區內，基礎設施有限，加上富宗教特色，環境寧靜祥和，因此，不應准許在該區關設商營的靈灰安置所(R2、R16、R33、R77、R155及R106)；

- (xv) 反對以宗教機構的名義經營商業性質的靈灰安置所(R 166)；
- (xvi) 延慶寺遠離其他寺廟，而且通往該寺的通道由該寺的經營者興建及維修保養，因此，延慶寺的活動應不會影響其他寺廟及公眾人士，亦不會對集水區的水質造成負面影響。雖然不應容許在該區闢設大型靈灰安置所，但延慶寺附設的靈灰安置所已設置多年，應予准許(R 1)；

回應

- 「靈灰安置所」用途並不符合「政府、機構及社區(1)」地帶的規劃意向，亦與該區的宗教特色和寧靜祥和的環境不協調。漁護署署長表示，在「政府、機構及社區(1)」地帶內發展和經營靈灰安置所，以及進行相關的工程，很可能會對附近「綠化地帶」內的林地和河流的生態造成直接及間接的負面影響。「靈灰安置所」除在「政府、機構及社區」地帶屬第二欄用途外，該區其他所有用途地帶一般都不得作此用途；
- (xvii) 「普同塔」建於寺廟內，是寺廟的附屬設施，應豁免領取靈灰安置所牌照(R 83 至 R 84)；

回應

- 根據《私營骨灰安置所條例草案》，靈灰安置所指任何用作或擬用作安放骨灰的處所。「普同塔」的運作符合此一釋義，因此，在該條例草案通過成為法例後，「普同塔」須受日後的發牌制度規管；

- (xviii) 許可墓地的範圍會侵進甚或破壞現有的天然環境(R 2)；

回應

- 供原居村民使用的許可墓地已存在多年，屬「現有用途」。然而，在許可墓地範圍外作「墓地」用途則屬「綠化地帶」的第二欄用途，必須取得城規會的規劃許可；

「鄉村式發展」地帶的範圍及「綠化地帶」和「農業」地帶的農業用途

- (xix) 「鄉村式發展」地帶內預留的土地不足，未能反映村民所需(R 147)；

回應

- 這份分區計劃大綱草圖現時所劃的「鄉村式發展」地帶佔地約 0.85 公頃，佔該區三個「鄉村範圍」的總面積(約 10.9 公頃)約 7.8%。「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地約為 0.55 公頃(相等於 22 幅小型屋宇用地)，可應付上羗山村和下羗山村未來 10 年七成的小型屋宇預測需求；
- 「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」內土地的狀況、現有村落、該區地形、集水區、環境特點和小型屋宇需求而劃的；
- 規劃署採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，令鄉村擴展範圍集中在現有鄉村民居周圍，從而盡量減少對天然環境造成的不必要負面影響；

- (xx) 禁止在集水區進行發展，會剝奪土地擁有人的發展權。應把私人土地剔出分區計劃大綱圖的範圍(R 147)；

回應

- 羗山引水道東面有很大部分地方位於集水區內。由於該區現時並無公共污水渠，也沒有計劃鋪設公共污水渠，為保水源的質素，必須嚴格管制區內的新發展，因此，位於集水區內的「鄉村式發展」地帶只涵蓋現有的村落；
- 政府的政策是長遠要把未納入法定圖則的地方納入法定規劃管制範圍。這份分區計劃大綱草圖可作為法定規劃大綱，對該區的長遠發展作出指引；

- (xxi) 保留劃為「農業」地帶的休耕／常耕農地的用意令人懷疑，因為這些農地的供水已因進行道路工程而被截斷。雖然在「綠化地帶」內，農業用途是准許的，但耕作時不得使用機械(R 147)；

回應

- 根據「農業」地帶和「綠化地帶」的《註釋》，「農業用途」是經常准許的，對於耕種時使用機械亦沒有限制。至於為農業用途供水的問題，須另行處理；

對小型屋宇發展的限制

- (xxii) 應把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有構築物所在之處，以及獲批准小型屋宇申請的建屋地點，因為小型屋宇政策被濫用，新需求沒有根據，也未予核實。為小型屋宇發

展項目而設的配套基礎設施會對周邊地區有影響(R158)；

回應

- 規劃署採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，使鄉村擴展範圍只集中在現有鄉村民居周圍；
- 所預測的小型屋宇需求量由原居民代表向地政總署提供，或會隨時間而變。雖然在規劃階段並無機制可核實有關需求量，但相關的地政專員審批小型屋宇申請時，會核實小型屋宇申請人的身分；

(xxiii) 應把「屋宇」(只限新界豁免管制屋宇)或「小型屋宇」排除於「農業」地帶或「綠化地帶」外，以保護優質農地(R155)；

回應

- 在「農業」地帶及「綠化地帶」發展小型屋宇，必須取得城規會的規劃許可，城規會將會按每宗個案的個別情況作出考慮，並會顧及周邊地區可能受到的負面影響；

[梁宏正先生此時到席。]

(e) 申述人的建議及對這些建議的回應撮述如下：

修訂「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》、範圍及建築物高度限制

(i) 在「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》第二欄加入「靈灰安置所」用途(R1)；

回應

- 「政府、機構或社區(1)」地帶涵蓋該區現有的宗教建築物及建築羣。「靈灰安置所」用途與該區的宗教特色和寧靜祥和的環境不協調，很可能會對附近「綠化地帶」內的林地和河流的生態造成直接及間接的負面影響。因此，並無有力理據要在「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》第二欄加入「靈灰安置所」用途；
- (ii) 刪除「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》中第二欄的「食肆」、「住宿機構」、「商店及服務行業」及「屋宇(只限新界轄免管制屋宇)」用途(R7至R67、R69至R75、R77至R84、R114至R146、R149、R152至R154、R167及R169)；

回應

- 「政府、機構或社區(1)」地帶內只准許發展所選定的政府、機構或社區設施。配合宗教活動並且數量有限的小規模商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮，亦會顧及周邊地區可能受到的影響；
- (iii) 把常有佛教儀式進行的蒼筤林前方的草地及兩幢屋宇劃入「政府、機構或社區(1)」地帶(R6)；
- (iv) 把常有儀式進行的大覺寺以南的一塊平地劃入「政府、機構或社區(1)」(R7)；

回應

- 「政府、機構或社區(1)」地帶的範圍大致反映現有的主要宗教建築物及建築羣。這些宗教建築物的出入通道及周圍或毗鄰的花園和公園，大部分為政府土地，都沒有劃入「政府、機構或社區(1)」地帶，以盡量減低對河流和集水區的水質可能造成的影響。根據這份分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁所述，在寺廟周圍的地方進行為期不超過兩個月的臨時宗教活動是經常准許的；
- (v) 把佛陀苑現有一幢建築物的建築物高度限制由一層改為兩層(R 114 至 R 146)；

回應

- 該區的建築物高度限制主要反映宗教建築羣內現有建築物的一般高度。設定有關限制，是為了保存該區的特色。由於佛陀苑現有建築羣主要是一層高，因此，涵蓋此宗教建築羣的「政府、機構或社區(1)」地帶的建築物高度限制也定為一層。現時的建築物高度限制不會影響改動現有的宗教建築物，或以宗教用途及高度與之相同的新建築物取代之；

修訂「綠化地帶」和「農業」地帶的《註釋》、《說明書》及範圍

- (vi) 刪除「綠化地帶」的《註釋》中第二欄的「燒烤地點」、「度假營」、「野餐地點」、「康體文娛場所」、「雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置」、「帳幕營地」、「墓地」、「郊野學習／教育／遊客中心」及「學校」用途(R 7

至 R67、R69 至 R84、R105、R114 至 R146、R149、R152 至 R154、R167 及 R169)；

回應

➤ 「綠化地帶」的《註釋》大致參照《法定圖則註釋總表》，把一些可向城規會申請而或會獲得批准的用途列於其中。這樣可提供彈性，使地帶內可提供與附近地區協調的不同設施，供市民使用或／及享用；

- (vii) 在分區計劃大綱圖「綠化地帶」《註釋》的「備註」中加入「墓地發展只限於現有地點」，以及在《說明書》第 7.2.5 段加入「不准許在現有地點以外擴展墓地」(R2)；

回應

➤ 供原居村民使用的許可墓地已存在多年，被視為分區計劃大綱圖可予容忍的「現有用途」。然而，在許可墓地範圍外作「墓地」用途則屬「綠化地帶」的第二欄用途，必須取得城規會的規劃許可；

- (viii) 把「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」，並刪除「綠化地帶」《註釋》中第二欄的「燒烤地點」、「墓地」、「度假營」、「野餐地點」、「康體文娛場所」、「帳幕營地」、「住宿機構」及「學校」用途(R6)；

- (ix) 把寺廟附近的土地由「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」，並刪除「綠化地帶」《註釋》中第二欄的一些用途(R3 至 R4)；

- (x) 把寺廟附近的土地及樹林改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶，以及把樹林及通往慧修禪院的兩條小徑劃入「綠化地帶(1)」(R5)；
- (xi) 把該區或「政府、機構或社區(1)」地帶外10米或15米的地方由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶(R7至R14、R16至R20、R22至R31、R33、R82及R167)；
- (xii) 把林地和天然河流(連河岸區)(30米的緩衝區)改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」(R155至R158)，以及把連接郊野公園的地方劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」(R158)；
- (xiii) 把「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶(R32、R34、R76、R148、R152至R154及R168)；

回應

- 漁護署認為，從自然保育的角度而言，把生境質素相近的林地劃為「綠化地帶」是恰當的。漁護署亦表示，區內的天然河流和毗連的河岸區的生境大部分在這份分區計劃大綱圖上已劃為非發展地帶，即「農業」地帶和「綠化地帶」。相關部門(包括漁護署)認為現時所劃的「綠化地帶」恰當；
- (xiv) 刪除「農業」地帶和「綠化地帶」的《註釋》中第一欄或第二欄的「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」或「小型屋宇」用途(R155及R158)；

回應

- 「綠化地帶」及「農業」地帶的《註釋》大致參照《法定圖則註釋總表》，把一些可向城規會申請而或會獲得批准的用途列於其中。這樣可提供彈性，使地帶內可提供與附近地區協調的不同設施，供市民使用或／及享用。如要興建新界豁免管制屋宇／小型屋宇，排污設施的設計和建造須符合相關的標準與規例，例如環境保護署(下稱「環保署」)的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》；

- (xv) 把劃作「農業」地帶的地方改劃為「綠化地帶」(R156)；

回應

- 從農業的角度而言，在復耕方面具有良好潛力及／或經常／偶爾有農耕活動的休耕農地值得保存，把這些農地劃為「農業」地帶，較把之劃為「綠化地帶」更為恰當；

修訂「政府、機構或社區」地帶的《註釋》

- (xvi) 刪除「政府、機構或社區」地帶的《註釋》中第一欄的「食肆」、「研究所、設計及發展中心」及「訓練中心」用途，以及第二欄的「度假營」、「辦公室」、「私人會所」、「住宿機構」、「商店及服務行業」、「訓練中心」及「私人發展計劃的公用設施裝置」用途(R82)；
- (xvii) 刪除「政府、機構或社區」地帶中不合適的用途，例如「動物園」(R158)；

回應

- 「政府、機構或社區」地帶的《註釋》大致參照《法定圖則註釋總表》，把一些用途列於其中。這樣可提供彈性，使地帶內可提供一些與附近地區協調的不同設施，供市民使用或／及享用。由於「政府、機構或社區」地帶主要涵蓋現有為該區而設的特定政府、機構或社區設施，因此預料此地帶不會對附近地區的環境造成很大的影響；

修改「鄉村式發展」地帶的範圍

- (xviii) 把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有構築物所在之處及獲批准興建小型屋宇的地點(R158)；

回應

- 鹿湖、上羗山和下羗山的「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」內土地的狀況、現有的村落、該區地形、集水區及環境特點而劃的。「鄉村式發展」地帶是以逐步增加的方式規劃；

鹿湖地區的改劃建議

- (xix) 除了寺院(劃作「政府、機構或社區(1)」地帶)及少數住宅發展項目外，把鹿湖其他地方都劃作「綠化地帶」(R108至R109)；

回應

- 鹿湖的大部分地方已劃作「綠化地帶」，以保護該區的自然景觀及生態，只有數個地點劃作「政府、機構或社

區」地帶，以反映現有的政府、機構或社區設施；

- (xx) 把鹿湖改劃為「宗教冥想及保育地帶」(R171)；

回應

- 把鹿湖改劃為「宗教冥想及保育地帶」的建議過於空泛，又沒有評估資料作為根據。劃設「政府、機構或社區(1)」地帶不單可以保存該區寧靜祥和的氣息及自然環境，亦可提供彈性，使地帶內可提供與附近一帶的宗教特色及鄉郊格局協調的不同設施。就該區的可持續發展及保育方面而言，劃設此地帶實屬恰當；

對申述的意見

- (f) C1 由嘉道理農場暨植物園提交，反對 R1 有關在「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》第二欄加入「靈灰安置所」用途的申述，因為此用途與該區寧靜祥和的環境和特色不相配，亦可能對生態環境造成影響。C1 支持 R155、R157 及 R158 關於保育林地、河流和河岸區以及對小型屋宇發展施加規劃管制以保護自然環境的申述；
- (g) 由個別人士提交的意見書 C2 至 C16 的意見，撮述如下：
- (i) 反對 R1 有關在「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》第二欄加入「靈灰安置所」用途的申述；
- (ii) C2 亦就 R2 的申述提出意見，認為那些沒有存放去世僧侶／尼姑聖物的佛塔並非墓地，可設於寺廟外圍的「綠化地帶」；以及

(iii) 支持 R103 至 R108、R110 至 R113 及 R156 的申述所提出有關「綠化地帶」、「農業」地帶及「政府、機構或社區(1)」地帶的准許用途、劃設「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」、在分區計劃大綱圖範圍闢設商業、靈灰安置所及康樂用途，以及實施具體文化保育措施的建議；

(h) 由於這些意見所提出的理據及建議與申述所提出的相似，因此就有關申述所作的回應適用；

規劃署的意見

(i) 規劃署備悉 R1 至 R146 表示支持的意見；以及

(j) 規劃署不支持 R1 至 R146 餘下部分的申述及 R147 至 R172 的申述。

10. 主席接着請申述人、提意見人及他們的代表闡述其申述內容及意見。

申述編號 R2

11. 潘富傑先生要求 20 分鐘的發言時間。主席回應說，口頭陳述時間主要是讓潘先生闡述其申述內容，並不是向城規會陳述任何新的資料。主席答允潘先生的要求，但提醒他陳述內容要盡量簡潔。

12. 潘富傑先生借助投影片作出陳述，要點如下：

(a) 鹿湖是一處獨特、與世無爭而且恬靜祥和的山谷，百多年來聚居了一□僧侶和尼姑，這個宗教社□一直與大自然和諧共存；

(b) 二零一零年，鹿湖有一名土地擁有人為了擴充其靈灰安置所業務，在該區進行建築工程，破壞了部分自然環境，令這個宗教社□發聲，提出反對。二零一二年，政府在憲報公布鹿湖及羗山發展審批地區

圖，防止該區的自然環境進一步受到破壞，鹿湖的居民和關心鹿湖的朋友對此表示讚許；

(c) 法護鹿湖文化基金會有限公司(下稱「基金會」)於二零一三年成立，代表在鹿湖居住及修行的僧侶和尼姑。基金會的宗旨是保護和保育該區，為區內的社區謀福利，以及為居民生活的安全、便利和健康，爭取改善該區的設施；

(d) 基金會對這份分區計劃大綱草圖的立場如下：

(i) 強烈反對在鹿湖發展任何商業用途、生態旅遊或靈灰安置所，因為闢設任何旅遊景點或設施，只會令宗教變得商業化，並使該區成為另一個昂坪，失去原來寧靜並饒有宗教氣息的环境。在香港這個壓力極大的社會，實有必要保留一個像鹿湖那樣呈現着人類、宗教和大自然三者和諧共融的地方；

(ii) 應略為調整「政府、機構或社區(1)」地帶的部分界線，以反映現有的用途。另有必要更準確反映現有建築物的覆蓋範圍，並把這些建築物四周鋪了混泥土地面的地方劃入「政府、機構或社區(1)」地帶，因為這些地方自有關的宗教機構成立以來一直由其管理；

(iii) 應修訂「政府、機構或社區(1)」地帶第二欄的用途，加強管制，以保護鹿湖恬靜祥和的大自然環境。第二欄中的「食肆」和「商店及服務行業(只限零售商店)」兩個用途應予刪除，因為這些用途會破壞鹿湖的祥和共融，以及其作為心靈綠洲的素質，更會帶來污染的風險。此外，亦應刪除「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」這一用途，因為把宗教建築物改建為「屋宇」，與鹿湖地區應予保護的獨特宗教特色不相配。新界豁免管制屋宇的發展應局限在「鄉村式發展」地帶內，而

且不應容許更改或重建現有用途，除非所作的更改或重建符合保持該區獨特的宗教特色及寧靜祥和的環境這個規劃意向；以及

- (iv) 應把鹿湖地區改劃為「綠化地帶(1)」，實施更嚴格的管制，保護該區寧靜祥和的大自然環境。劃設「綠化地帶(1)」的目的應該是為區內與周遭大自然環境和諧共融的宗教機構保持一個沒有噪音和沒有污染的環境。此地帶的規劃意向應該是保存現有的獨特宗教和大自然景物，而在「綠化地帶」內通常准許的靜態康樂場地，則應刪除。此外，「燒烤地點」、「度假營」、「野餐地點」、「帳幕營地」和「康體文娛場所」這些用途與鹿湖的宗教生活方式格格不入，亦會增加火警風險，造成水污染、垃圾和噪音滋擾問題，而且對公共設施的承載力構成壓力，因此應從《註釋》的第二欄中刪除。由於現有的宗教建築物大都已為僧尼、到訪的學者和學佛弟子提供住宿，亦有地方作佛學研討會和教學之用，實在沒有需要擴建這些設施，因此亦應刪除《註釋》第二欄中的「住宿機構」和「學校」兩個用途。此外，《註釋》第二欄中亦不需要有「雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置」這一用途，因為該區現有的通訊設施已足夠，並無提升這些設施的意欲。如有需要提供通訊設施以滿足更大範圍內的地區的需要，應進行所需的評估，以免對該區的自然環境和宗教機構造成視覺和其他潛在的負面影響。由於不應容許更改或重建現有的宗教用途，因此亦應刪除《註釋》第二欄中的「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」這一用途；以及
- (e) 他接着展示一些照片，除顯示現有的宗教機構如何與自然環境和諧共融外，亦呈示該區獨特的宗教特

色和寧靜祥和的環境、現有的動植物，以及區內宗教社□舉辦的各類活動。

13. 基金會主席衍敬法師作出陳述，要點如下：

- (a) 鹿湖是一個佛教社區，不了解佛教的人根本不可能擬出一份切合這個社區需要的圖則；
- (b) 佛教的宗旨是協助眾生遵循佛祖的教誨達至開悟，佛法主張如是觀現實、說話誠實不傷人、做事正直不害人，正當地謀生，並能覺察到自己內在當下的實相；
- (c) 鹿湖作為一個佛教社區，到這裏來的人會期望見到佛學與自然環境的融合。因此，提供「燒烤地點」之類的設施完全不相關又不適當；
- (d) 鹿湖是一個很特別的佛教社區，佛教三大流派，即小乘(南傳)佛教、大乘(北傳)佛教及藏傳佛教，集於一處，各派一起修行，實頗為罕見；
- (e) 來到鹿湖的人可與僧侶談經論佛，在與佛共融的自然環境裏洗滌身心，接受佛法的開導。要開悟，人們必須親自感受那種氛圍；
- (f) 來自世界各地的佛教徒都會來到鹿湖這個知名佛教勝地；
- (g) 佛教社區只提供「普同塔」放置去世僧侶的骨灰，並不會闢設靈灰安置所。「普同塔」的規模與寺院的大小以及駐寺僧侶的數目成正比。由於「普同塔」只是附屬設施，所以不會設於大殿內；
- (h) 佛教僧侶只遵從佛陀的教誨行事，不會做任何對他人不利的事；

- (i) 佛教社區的其中一個特點是環境清靜，任何商業用途如「食肆」或旅遊景點，對一個真正的佛教社區來說都是不合適的；以及
- (j) 舉行會議尚且要有一個合適的場地，同樣，佛教信眾也需要安靜合適的環境修練佛法。

[實際發言時間：24 分鐘]

申述編號 R5

14. 釋善持法師作出陳述，要點如下：

- (a) 她感謝城規會及規劃署努力保存鹿湖現有的特色；
- (b) 以一所醫院的服務作比喻，鹿湖就像提供全人護理服務的大醫院內一間靈修室，照顧病人的心靈。若在這靈修室裏設置「食肆」、「零售商店」、「燒烤地點」及「帳幕營地」等用途，會嚴重破壞靈修室的功能。在靈修室內作有關用途會嚴重影響其寧靜和諧的氛圍，不合常理；
- (c) 慧修禪院建於一九三四年。昔日大嶼山還未有學校時，該禪院開辦了一所學校，為兒童提供正規教育，直至數年後政府在島上開辦公立學校才停辦。由此可見該禪院一直關顧社會的需要，符合佛教的教義；
- (d) 此時她播放一段短片，顯示慧修禪院業權轉讓的儀式及該禪院在鹿湖地區的活動情況；
- (e) 她繼續陳述，解釋把慧修禪院的業權轉讓予該禪院名下的慈善機構，主要目的是確保該禪院用地的業權日後保持不變，仍會作禪院之用；
- (f) 私人物業和寺廟物業有必要區分開來。寺廟應由僧侶擁有，他們有責任協助寺廟發揚光大，履行向眾生弘揚佛法的使命；

- (g) 鹿湖是塊寶地，上世紀三十年代在這偏僻之地興建寺廟誠非易事。然而，慧修禪院建成當初，該區已寺廟林立。鹿湖的靜謐氛圍是前人苦幹的成果。因此，任何可能影響該區特色的圖則，必先審慎考慮方可採納；
- (h) 鹿湖的宗教用地和寺廟在分區計劃大綱草圖上大多劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，但此地帶《註釋》第二欄卻列有幾項商業用途，此做法並不恰當。慧修禪院並非私人物業，實無須在「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》中加入這等用途，以提供彈性作這類發展；以及
- (i) 她邀請委員到鹿湖感受一下當地的氛圍，以便更了解當地佛教社羣的文化。

[實際發言時間：16分鐘]

[會議此時小休五分鐘。]

申述編號 R7、R42 及 R47

15. 林國雄先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 自上世紀三十年代末，大覺寺已是佛法修行的地方；
- (b) 他播放投影片，展示該寺的特色和寺內活動的情況；
- (c) 他繼續作口頭陳述，表示支持有關保護鹿湖地區自然景觀、獨特的宗教特色及寧靜祥和的環境這一規劃意向；
- (d) 他支持劃設「政府、機構或社區(1)」地帶，就現有宗教用途劃定界線，以及「綠化地帶」主要利用天然地理環境作為發展區的界限及保存現有的自然景觀這一規劃意向；

- (e) 應刪除「政府、機構或社區(1)」地帶第二欄那些不符合此地帶的規劃意向或與鹿湖地區的宗教特色不協調的用途，包括「食肆」、「住宿機構」、「商店及服務行業」；亦不應准許任何商營及圖利的靈灰安置所發展項目；
- (f) 應刪除「綠化地帶」第二欄那些不符合此地帶的規劃意向或與鹿湖區寧靜祥和的環境不協調的用途，包括「燒烤地點」、「野餐地點」、「帳幕營地」、「度假營」、「住宿機構」、「學校」、「墓地」及「雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置」；以及
- (g) 「政府、機構或社區(1)」地帶只涵蓋大覺寺現有建築物，未能反映該寺目前實際使用的土地面積。該寺周圍的荷花池和平台是該寺的一部分，應由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以反映這兩處實際是用作宗教活動，例如舉行講座、法會及法事。若該平台劃為「綠化地帶」，他擔心不能再在該處進行宗教活動。

16. 釋衍禪法師作出陳述，要點如下：

- (a) 自上世紀三十年代大覺寺建成後，僧尼已在該寺修行，迄今已有四代；
- (b) 他們想繼續使用現有的用地，包括在分區計劃大綱草圖上劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的建築物，以及該寺周圍的平台，並認為該平台也應改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶；以及
- (c) 他們擔心使用「政府、機構或社區(1)」地帶外的地方進行宗教活動會違法。

[實際發言時間：9分鐘]

申述編號 R3、R4 及 R6

17. 秀峰禪院有限公司董事劉錦先生作出陳述，要點如下：
- (a) 覺修寺、秀峰禪院、蓮花蓬及簷蔔林四間寺廟皆獨立運作，各自設有佛殿、僧尼宿舍、廚房及其他附屬設施；
 - (b) 每間寺廟的大殿前通常有塊空地，用以舉行法事及其他活動。因此，每間寺廟前的空地都是寺廟範圍的重要部分；
 - (c) 「政府、機構或社區(1)」地帶只涵蓋覺修寺範圍內部分地方，遺漏了一些現有建築物、廁所及圍圃。此外，該寺用作禪修的一塊林地和一塊草地亦未有劃入「政府、機構或社區(1)」地帶；
 - (d) 蓮花蓬、簷蔔林及秀峰禪院亦面臨同樣的問題，因為屬於這些寺廟範圍一部分的數幢現有附屬建築物及寺前的空地都未有劃入「政府、機構或社區(1)」地帶內；
 - (e) 這四間寺廟的範圍，包括所有現有建築物及進行活動的地方，都應劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以反映現時這些用地的用途。這樣有助解決撥作寺廟的土地的範圍與現有寺廟建築物的實際位置有差異的問題。由於有關的用地現時在分區計劃大綱草圖上劃為「綠化地帶」，並以短期租約方式撥給這些寺廟使用，因此寺方擔心寺廟現有的附屬設施會被視為「綠化地帶」內的違例發展，因而令有關用地的短期租約不獲續期；
 - (f) 雖然此情況未必會發生，但寺方擔心政府會收回這些用地，然後批予他人發展「綠化地帶」的《註釋》第二欄所列的燒烤地點、野餐地點及帳幕營地等用途，破壞附近寺廟寧靜祥和的風貌；以及

[馬詠璋女士此時離席。]

- (g) 劉先生接着播放一段短片，顯示信眾在這些寺廟修行及鹿湖各項活動的情況；

[何培斌教授及邱榮光博士此時到席。]

18. 釋香音法師作出陳述，要點如下：

- (a) 她對城規會及規劃署努力為鹿湖地區作出規劃表示讚賞；
- (b) 過去 130 年，鹿湖一直是香港的寶地，不少人為這個地方作出貢獻，而他們的努力亦已取得成果；
- (c) 鹿湖是個很脆弱的地方，如規劃上有任何差錯，很容易對之造成破壞；
- (d) 鹿湖的其中一個特點是，那裏有一羣較年青的僧侶，他們願意秉承佛家的生活方式，修練佛法，並義務為社區服務；
- (e) 香港應該以鹿湖為傲，因為英國廣播公司曾製作一齣名為「**Seven Wonders of the Buddhist World**」[佛教世界七大奇蹟]的紀錄片，把鹿湖列為七大奇蹟之一。縱然鹿湖沒有世界知名的古蹟或雕像，該處佛教的傳統，以及佛學在僧侶之間世代相傳的方式，卻使之被視為奇蹟；
- (f) 鹿湖不只屬於佛教信徒，任何其他宗教信仰的人來到鹿湖，都能在該處的氣氛中感受到心境的寧靜；
- (g) 城規會應仔細考慮法護鹿湖文化基金有限公司(R2)陳述的意見，因為這些意見概括了該區所有寺廟的僧侶及到過鹿湖而獲益的朋友的觀點；
- (h) 佛陀的一生與大自然分不開。他生於薩爾樹下，在菩提樹下修成正果，最後於桑樹下圓寂。鹿湖其中一個優點是給到來的人一個大自然環境，而大自然正是佛道之本。然而，如 R2 所述，如在該區加進

分區計劃大綱圖《註釋》第二欄那些用途，便會破壞大自然的寧靜祥和；

- (i) 寺廟應座落於大自然中、山林間或僻靜處，使修行和敲著木魚誦經時不影響任何人，而鹿湖正正是這樣一個理想的地方。我們過往就曾舉行三天兩夜的法事，敲著木魚誦經唸佛，未有影響附近居民；以及
- (j) 香港居住環境擠迫，人們極需有親近和感受大自然的機會。鹿湖不只能給予香港人一個大自然環境，更可傳揚佛道及一種不以自我為中心的文化精神。

[實際發言時間：13 分鐘]

19. 一名委員表示非常理解申述人所提到有關鹿湖環境寧靜祥和及富宗教特色這點，城規會會予考慮。這名委員提醒其他申述人不要重複之前各申述人已提出的相同觀點，才能更善用此環節，並留下更多時間予答問環節。

申述編號 R15

20. 劉潔明女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 鹿湖是個寧靜的地方，不是因為那裏沒有人，而是因為每個到來的人都會感覺到這個地方的寧靜，繼而融入其中，放慢腳步，輕聲細語；
- (b) 可是，在二零一零年，該區的一間寺廟突然改為商營，更開始經營靈灰安置所生意，破壞了該區的寧靜。自此人們才明白制訂法定圖則的重要性，沒有法定圖則便不能管制土地的使用。因此，當局在二零一一年制訂該區的發展審批地區草圖，做法十分值得讚賞；
- (c) 俗語有云：「籬笆築得牢，鄰居處得好」，意謂人們如果清楚知道自己的權限，衝突便可避免。此話非常適用於鹿湖的情況。分區計劃大綱圖應該清楚

列明准許和不准許的用途。可是，如果某些用途可向城規會申請而獲准許，衝突便會由此而起，因為人們會利用制度上的彈性，申請發展可能對現有寺廟及宗教機構不利的用途。為了清晰起見，任何與該區的獨特宗教特色及寧靜祥和的環境不相配的用途，都應該從《註釋》的第二欄刪除；

- (d) 172 份申述書中，雖然有超過 85% 支持有關保護該區的特色這一規劃意向，但亦有 90% 認為應施加更嚴格的規劃管制，以保護該區，以及防止寺廟用地改作其他用途；
- (e) 由於寺廟現有的設施已足以供 100 名以上前往該區參加寺廟活動的人使用，故不需要城市規劃委員會文件第 5.36 段所提及的「配合宗教活動的有限度及小規模商業用途」。現時「政府、機構或社區(1)」地帶《註釋》第二欄中的「食肆」、「商店及服務行業」及「住宿機構」用途應予刪除，以免現有寺廟改為商營，造成濫用情況；
- (f) 在分區計劃大綱圖上，「政府、機構或社區(1)地帶」被「綠化地帶」所包圍，「綠化地帶」的第二欄用途，如「燒烤地點」、「帳幕營地」、「野營地點」、「康體文娛場所」、「度假營」、「墓地」及「雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置」會嚴重影響「政府、機構或社區(1)地帶」是要保護該區的自然景觀、獨特的宗教特色及寧靜祥和的環境這一規劃意向；
- (g) 「雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置」對進行禪修的地方尤其不適合，因為這些設施對禪修的人造成不良影響；以及
- (h) 籬笆應築多高，很視乎周圍是怎麼樣的鄰居。如果該區有老虎，籬笆便要築得更牢。

[實際發言時間：10 分鐘]

[許智文教授此時離席]

21. 此時，主席再次提醒申述人陳述要更精簡，不要重複其他申述人提出過的論點。

申述編號 R16 及 R102

22. 大澳環境及發展關注協會主席何佩嫻女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 鹿湖的寺廟原為道觀，在 130 年前左右改為佛寺；
- (b) 這些佛寺的開山祖師當時決定留在鹿湖，主要因為當地優美的自然環境。事實上，佛教與大自然的關係密不可分；
- (c) 二零零零年，大澳環境及發展關注協會向政府提交了一份大嶼山概念圖則，其中一項建議是闢設一條步行徑，連接大嶼山五大禪林，包括鹿湖、下羗山、寶蓮禪寺、地塘仔及靈隱寺，可惜有關建議不獲政府採納；
- (d) 除保育環境外，保存我們的文化及歷史遺蹟同樣重要。她現正進行一項計劃，記錄鹿湖的口述歷史；
- (e) 在紛亂時期，大嶼山的五大禪林曾為香港人提供一處寧靜祥和的處所；
- (f) 鹿湖精舍昔日是非常重要的寺廟，多位來自馬來西亞及東南亞的高僧在此處得道。鹿湖亦是著名高僧大德舉行大型講經法會的地方，出席者遍及世界各地的僧侶及佛教信眾；
- (g) 鹿湖亦是決定獨身的佛教女信眾共修佛法的長居之地；

- (h) 經過約半世紀的衰落，鹿湖的佛寺興盛起來，佛教僧侶從世界各地重返鹿湖，一所國際禪修中心亦隨之成立，並迎來新一代的信眾；
- (i) 鹿湖近期面臨環境被破壞的問題，包括有人肆意砍伐樹木、把幾尊觀音像置於已清理的地方、用大塊水泥磚堵塞河流，以及把昂坪至大澳的古道擴闊並鋪上水泥；
- (j) 智積林以往是佛寺，最近卻被一些商人非法霸佔並進行大規模修整，破壞了該寺原來的特色。由於現有寺廟並無有關繼承權及業權的法律文件，因此乏人看管的寺廟被非法霸佔並改作牟利用途的問題嚴重；以及
- (k) 為了達致可持續發展，應對鹿湖作出通盤規劃，人文、景觀及自然環境三方面的元素都要兼顧。

23. 周錦嫦女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她年幼時被智積林其中一位僧人收養，在該寺長大；
- (b) 她最近發現有些人接管了該寺，並燒毀過去住在寺內的僧人的所有物品；
- (c) 她因沒有該寺業權的法律證明文件，故無法採取任何行動取回該寺；

24. 何佩嫻女士繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 僧侶不慣訂立遺囑及簽立寺廟用地業權的法律文件，因此鹿湖的寺廟有被外人接管的風險；
- (b) 僧尼是無欲無求的人，在寺廟過着非常簡樸的生活；

- (c) 即使寺廟被非法霸佔和破壞，僧侶卻沒有對霸佔者表露一絲恨意；
- (d) 鹿湖不僅具歷史及文化價值，更具精神價值；以及
- (e) 規劃應整全而且可達致持續發展，考慮的層面應更闊，文化及歷史價值都應融入其中。

[實際發言時間：20分鐘]

[雷賢達先生此時暫時離席。]

[鄒桂昌教授及邱浩波先生此時離席。]

申述編號 R20

25. 代表各界關注骨灰龕法案大聯盟的謝世傑先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他讚賞城規會數年前迅速採取行動，制訂了涵蓋該區的發展審批地區圖，對該區違例發展的靈灰安置所作出法定的規劃管制；
- (b) 佛教社羣今天面對的問題，除了該區靈灰安置所的發展，還有大嶼山的整體規劃和發展，因為諸如興建東涌至大澳的道路等建議，會嚴重影響鹿湖的佛教生活方式；
- (c) 當局應有整全的計劃，保存鹿湖現有獨特的宗教特色及寧靜祥和的環境；
- (d) 香港的規劃機制着重土地用途管制，已經過時。單單對個別用地的發展作出規劃管制並不足夠，規劃的目標應該是保護文化環境。佛教的傳統並不局限於個別寺廟，還包括富有佛教文化色彩的地方，以及這些地方的整體氛圍。如沒有佛教文化氛圍，即使有佛寺也沒有什麼作用。把寺廟劃入「政府、機

構或社區」地帶並不足夠，因為把建築物劃入此用途地帶，無助於保存佛教文化氛圍；

- (e) 城規會應認真考慮把鹿湖地區改劃為「宗教冥想及保育地帶」的建議。規劃署指此建議空泛，沒有詳細資料，但其實情況並非如此。城規會應考慮僧尼們口頭陳述的各項有關鹿湖歷史、文化和精神價值的詳細資料；
- (f) 延慶寺的業權自二零零七年開始有變，其所在的用地的用途由寺廟改為違例的靈灰安置所，更甚的是，該用地的業主開始豎設佛像，而且除了其土地，還在鹿湖各處豎設，使鹿湖變成名為「觀自在林」的主題公園，整體氛圍變質。新業主以免費齋宴為噱頭，吸引遊客前去這個主題公園，更進而非法霸佔智積林等寺廟和其他沒有僧侶看管的寺廟，可能用之闢設該主題公園的附屬設施；
- (g) 分區計劃大綱圖現有的條文容許提出在「政府、機構或社區(1)」地帶闢設「食肆」和「住宿機構」用途的規劃申請，這樣只會鼓勵延慶寺的業主提出規劃許可申請，以便把非法霸佔的寺廟闢作商業用途，完全破壞鹿湖的佛教文化氛圍。「綠化地帶」的第二欄用途，例如「燒烤地點」，亦應刪除；
- (h) 把農地劃為「農業」地帶，並不足以保護農地，因為鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土的填土工程是經常准許的，而且在農地豎設雕像並沒有規管。為保護鹿湖，應把該區劃為包含宗教保育元素的保育區，規定與宗教禪修活動不配合的發展都不得進行；
- (i) 延慶寺的靈灰安置所是違例發展，對於要求把該用地上的靈灰安置所用途規範化的任何申請，城規會都不應批給規劃許可，而在《私營骨灰安置所條例草案》通過成為法例後，當局亦不應向該靈灰安置所發出牌照；

- (j) 他先前曾向規劃署投訴有人在羌山西來意發展靈灰安置所。不過，由於沒有證據證明該處有違例發展，因此當局沒有採取執管行動。數月前，大澳出現了一張宣傳西來意有骨灰龕位供應的海報。他擔心有人會在鹿湖發展另一違例的靈灰安置所，然後當成現有用途並申請把之規範化；以及
- (k) 保護鹿湖不應局限於自然環境和景觀方面，亦應包括保護這個地方的佛教文化和傳統。

[實際發言時間：13分鐘]

[簡兆麟先生此時離席。]

申述編號 R26

26. 蔡佩瑾女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她於一九九三年來港，在一個陌生的城市開展新生活，面對種種挑戰，當精神快要崩潰時，接觸到秀峰禪院；
- (b) 她到鹿湖參與為期七天的禪修活動，當時首要做的是把流動電話關掉。由於該區沒有電訊網絡，她就算嘗試也無法使用流動電話。禪修數天後，她開始感受到環境的寧靜，並欣賞簡約的生活。置身於大自然中，她領悟到世界並非完美，不應追求完美；
- (c) 她雖然在鹿湖汲取了不少正能量，但日常生活的雜務卻一點一點把她的正能量消耗殆盡。因此，她不時要重投鹿湖寧靜的懷抱，讓心靈安靜下來，為自己補給能量；
- (d) 她的人生漸漸出現正面的改變，與丈夫和子女的關係亦大為改善；以及

- (e) 鹿湖儼如一所醫院，服務香港及內地的人。很多人正想尋找像鹿湖般的地方，可像她一樣到該處療養生息，尋找心靈的平靜。

[實際發言時間：7 分鐘]

[李美辰女士此時離席。]

27. 主席此時再次提醒申述人發言要更為精簡，不要重複其他申述人提出過的論點。

申述編號 R32

28. 王陳慰馨女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她在秀峰禪院修習已 20 年，學到的最重要是，就算在艱難時刻，也要感恩；
- (b) 當香港人身處衝突紛擾的時勢，她和其他信眾嘗試透過在寺院禪修、祈求和平及社會安定，以及向他們的家人和全社會發放正能量，藉此以正能量感染全社會；
- (c) 鹿湖儼如一家發電廠，向香港人發送正能量，協助他們以正面的態度面對社會的問題；
- (d) 鹿湖如沙漠綠洲般珍貴，應加以保護，這樣不單為了他們的利益，也造福後世。所有不適宜的發展，如「燒烤地點」和「野餐地點」，都應該不准在該區進行；以及
- (e) 應保育鹿湖，讓人們可到此親身感受其恩典。

[實際發言時間：5 分鐘]

[黃仕進教授此時離席。]

申述編號 R40

29. 鹿湖村及僧尼的代表釋道妙法師借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他播放一段短片，顯示樂生蓮社的生活環境及寺內尼姑清苦的生活情況；
- (b) 香港是福地，自上世紀六十年代經濟騰飛，香港人的生活水平有所改善，是值得自豪的事。香港人以勤勞大方而聞名；
- (c) 香港的佛教發展情況也大同小異。佛教在 130 年前左右於大嶼山開始發展，之後當地建立了多間寺院，培育出多位著名的佛教大師。佛教嚮往世界和平，人民生活昌盛；
- (d) 只有尊重宗教，國家才會昌盛。大嶼山的規劃不應只側重經濟發展，也應顧及人們的精神需要；
- (e) 任何有機會看到佛像呈現眼前的人，均會自然生起敬意和慈悲之心；
- (f) 但願鹿湖可保留原狀，讓佛教信眾可繼續為香港祈福，祝願香港和平穩定、繁榮興旺；亦盼望鹿湖可保持其寧靜祥和的環境，讓人可在此禪修和滋長心靈，從而造福現居於此的僧尼，以及任何追尋禪修和心靈啟發之地的人；
- (g) 見到鹿湖遍布食肆、燒烤地點、度假屋及靈灰安置所，會是很可惜的事，因這些用途與該區的宗教特色及寧靜祥和的環境並不協調；以及
- (h) 容許在「政府、機構或社區(1)」地帶發展第二欄所列的小規模商業用途是不必要的，因為其他地帶也可提供這些用途。

[實際發言時間：11 分鐘]

[黎慧雯女士此時離席。]

申述編號 R41

30. 陳啓原先生作出陳述，要點如下：

- (a) 二零零八年他因生意失敗欠下巨債，同時亦失業。在遇然的機會下，他參加了鹿湖覺修寺的宗教活動，從中獲得動力，積極過活。後來他在物流公司找到了工作，接着又在餐廳找到第二份工作；
- (b) 不過，到了二零零九年，他必須放棄工作，照顧留醫的妻子。其妻最終去世，遺下三名子女，他為不想面對眼前逆境，遂生自殺之念。幸好那時得到他在秀峰禪院的同學們幫忙，安排他留在鹿湖，並替他照顧子女。他留在寺內靜修兩周後，得到了能量，勇往直前，繼續生活；
- (c) 透過在鹿湖靜修，活在當下，追隨佛道，他和其他很多同學都找到了應走的路。居於如此靠近大自然的幽靜環境之中，他和其他人都覓得心中的平靜和正能量。
- (d) 過去 130 年來，鹿湖一直是禪修之地，也是一片腹地，為香港人提供支援及心靈慰藉；
- (e) 他支持擬備法定圖則，管制發展及保護該區現有的宗教特色及寧靜祥和的環境。這樣不單能造福香港人，來自世界各地的人也會得益，因為有不少來自不同國家及不同宗教背景的人也會到來鹿湖參與禪修活動；
- (f) 政府提出發展大嶼山的建議令人關注，因為這意味着大嶼山會發展旅遊業、房屋及主題公園，而這樣會破壞鹿湖寧靜祥和的環境。現時已有旅行團來到鹿湖參觀寺廟，造成不少滋擾；

- (g) 大嶼山現有的基礎設施如道路及醫院，以及提供的服務如警隊及消防處的服務均見不足。如落實發展大嶼山的建議，便須增加基礎設施及服務，這樣會對大嶼山造成嚴重破壞；以及
- (h) 政府應凍結發展大嶼山的計劃及保存鹿湖現有的宗教特色及寧靜祥和的環境。

[實際發言時間：10 分鐘]

申述編號 45

31. 葉敏儀女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她初接觸鹿湖的時候只有幾歲。二零一一年，她有機會重臨鹿湖，當時被那裏的天然美景深深吸引；
- (b) 她展示一系列照片，當中顯示鹿湖的花卉、動物及景色；
- (c) 她繼續陳述，表示大自然本身就是導師，因為佛陀的其中一名弟子正是因為觀看大自然而修成正果；
- (d) 根據美國、歐洲及韓國所作的研究，大自然有治療作用，任何人與之接觸後情緒都會舒緩；
- (e) 為了我們的下一代，應保護鹿湖寧靜祥和的自然環境；
- (f) 鹿湖的環境像是個由大自然所提供的禪修園地；以及
- (g) 為保護鹿湖的宗教特色及寧靜祥和的環境，應刪除《註釋》第二欄中的所有靜態康樂用途。

[實際發言時間：6 分鐘]

申述編號 R75 及 R76

32. 法護鹿湖文化基金會有限公司成員陶長宏博士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她於二零零七年來港，接觸到秀峰禪院及鹿湖，在該處修行，至今已有七年；以及
- (b) 二零一零年，她取得衛奕信勳爵文物信託的資助，開展大嶼山口述歷史計劃。

33. 這時，何培斌教授及劉智鵬博士申報利益，表示他們是香港衛奕信勳爵文物信託的理事會成員。由於他們沒有直接參與申述人所提及的計劃，委員同意他們並非涉及直接利益，因此可留在席上。

34. 陶長宏博士繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 鹿湖在香港佛教的發展史上擔當了重要角色，其中鹿湖精舍是大嶼山第一間佛寺；
- (b) 自二零零八年起，鹿湖整體的修行氣氛漸變淡薄，皆因一塊原先建有寺廟的用地出現了一所商營的靈灰安置所。就是這個原因促使他們開展大嶼山口述歷史計劃，記錄鹿湖獨特的佛教文化與傳統；
- (c) 關於大嶼山佛教發展史的資料極少，其中有較多詳細資料的文獻是《大嶼山誌》，但只記錄了大嶼山佛寺在一九五八年之前的情況，故須作進一步的研究，記載一九五八年後的佛教文化與傳統；
- (d) 為了進行研究，他們拍攝相片及短片，記錄鹿湖佛教物質文化及傳統，包括當地的自然環境、寺廟和靜修室的內部布局及外觀，以及進行法事時所使用的佛像與法器。非物質元素方面，如鹿湖的歷史、僧尼的修行生活、人類與大自然和諧共處的關係等，則以口述歷史的方法來記錄；

- (e) 這項計劃的目的包括記錄鹿湖今昔佛教修行的方法、僧尼的生活情況和各寺廟的特色，同時撰寫保育計劃書，爭取建立鹿湖宗教及文化遺產區，以及向廣大市民(尤其是年輕的一代)傳揚佛教文化及傳統；
- (f) 參與這項計劃的團體包括大澳環境及發展關注協會、鹿湖的佛教社羣及居於當地的僧尼。贊助這項計劃的包括香港大學許愛周信託基金及衛奕信勳爵文物信託；
- (g) 研究方法以口述歷史的方式進行，由當事人親自講述其故事和經驗。他們進行了超過 40 個訪問，對象包括僧尼、他們收養的孩子、當地居民、義診醫生及在當地修行的佛教弟子，同時也通過實地調查、歷史記錄及相片搜集其他證據，前後花了三年時間才完成；
- (h) 採用口述歷史這方法是因為這樣可編製更生動的歷史記錄，讓當事人可以用自己的方法反思、整理及講述往事，使讀者能從當事人的角度了解事件；
- (i) 研究結果在網站載述，盡量讓更多人可看到。這項計劃記錄鹿湖自一八八三年設有道場以來的所有大事，亦提供鹿湖 38 間寺廟及道場的實景導覽，以及介紹鹿湖的修行文化。此外，網站也提供了 20 套短片，內容包括人物專訪、靜修方法、佛教儀式的解說、鹿湖的文化歷史、寺廟風貌、自然環境等；
- (j) 她播放蕭國健教授的訪問片段，介紹鹿湖在香港佛教發展史上的重要性；

[梁宏正先生及張孝威先生此時離席]

- (k) 她接着播放衍空法師的訪問片段，介紹禪修的細節；以及

- (1) 她繼而作出總結，要求刪除「綠化地帶」第二欄中所有與鹿湖不協調的用途。

[實際發言時間：24 分鐘]

35. 會議於此時休會午膳。

36. 會議於下午二時二十分恢復進行。

37. 以下委員及秘書出席了下午的會議：

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

何立基先生

黃令衡先生

林光祺先生

劉興達先生

梁慶豐先生

陳福祥先生

雷賢達先生

袁家達先生

潘永祥博士

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

議程項目 3(續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《鹿湖及羌山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/1》
的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9867 號)

[聆聽會以廣東話及英語進行。]

38. 副主席邀請申述人／提意見人及其代表繼續作出陳述。

申述編號 R77

39. 余志偉先生經常參與在鹿湖舉行的活動，他作出陳述，
要點如下：

- (a) 他支持分區計劃大綱草圖所載鹿湖的整體規劃意向；
- (b) 每一處地方均因其環境而有本身的特色，若環境有任何改變，這些特色都會受到影響；
- (c) 「綠化地帶」及「政府、機構或社區(1)」地帶必須實施更嚴格的規劃管制，因為有些用途與地帶內現有的用途並不協調。例如，在現有寺廟旁邊闢設燒烤地點就不恰當。若然如此，寺方會被迫把寺廟遷往他處，因為燒烤場的噪音及其他滋擾會對寺廟的運作造成負面影響；
- (d) 為保護鹿湖獨特的宗教特色及寧靜祥和的環境，有需要建立合適的「圍欄」，特別是最近有商業機構接管現有一間寺廟，並將之改為商營的靈灰安置所；
- (e) 「綠化地帶」及「政府、機構或社區(1)」地帶應實施更嚴格的管制，防範這些商業機構進來；

- (f) 這些商業機構已造成頗為嚴重的影響，有些寺廟更被非法接管。由於鹿湖的特色過去數年有變，一些出家人已決定離開；以及
- (g) 雖然按建議實施嚴格的管制，會導致在提供所需設施方面不會那麼有彈性，但如要提供有關設施，大可提出第 12A 條改劃申請予城規會考慮。

[實際發言時間：7 分鐘]

[梁慶豐先生此時到席。]

申述編號 R78

40. Andrezj Marek Stec 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持這份分區計劃大綱草圖，但認為應刪除「政府、機構或社區(1)」地帶第二欄幾個用途；
- (b) 鹿湖是個獨特的地方，他看到人們來到這裏後有很多正面的改變；
- (c) 佛教不僅是信仰系統或文化遺產，更是一門科學，其寶貴的教義已融入西方社會的主流思想中。人們透過學佛獲益良多；
- (d) 他曾應邀到一家國際企業向其行政人員及員工教授禪修，讓他們學習如何自我增益、減壓及提升創意；
- (e) 鹿湖不僅有珍貴的美好環境，更是教育及研究場所，培訓人們向社會上更多人弘揚佛法；
- (f) 大韓民國的類似情況值得借鑑。在韓國，很多佛寺均位於風景區，寺方向政府作出妥協，讓其把這些地區指定為國家公園，開放予公眾參觀。可是，這些國家公園卻帶來商機，多家商店及餐廳相繼開設，有些更非常接近佛寺。隨着環境被破壞，很多

寺院被迫遷往山上更高處。結果，隨着環境變得商業化，國家公園的吸引力亦減；以及

- (g) 為免出現有如韓國的雙輸局面，應把「政府、機構或社區(1)」地帶及「綠化地帶」的《註釋》第二欄中不協調的用途刪去，因為這些用途會引致噪音污染及棄置垃圾等其他問題。

[實際發言時間：7 分鐘]

申述編號 R85

41. 譚寶蓮女士作出陳述，要點如下：

- (a) 鹿湖有如泉水之源，為家庭和個人提供活水。她在 20 年前左右開始在秀峰禪院修行，自己和家人均有裨益；
- (b) 她亦開始把修行和禪修的好處帶給社會上更多人。去年她獲母校的神父邀請，教導小學五、六年級的學生如何透過禪修和呼吸學習鎮定情緒；
- (c) 今天的學生有很多問題，有些患有自閉症或過度活躍症，有些則難以自我控制，並有欺凌他人的傾向；
- (d) 經過數次禪修和呼吸練習後，這些學生的反應很正面。舉例來說，一名將要發脾氣和欺凌他人的學生學懂透過呼吸練習來控制自己；
- (e) 她會逐步教導教師和家長禪修。因此，修行和禪修並不局限於鹿湖，而是正傳至其他地區；以及
- (f) 鹿湖是泉水之源，應採取一切措施，以避免燒烤地點和野餐地點所進行的活動污染這個活水之源。

[實際發言時間：6 分鐘]

申述編號 R88

42. 林津如女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她在鹿湖禪修了 15 年。在此期間，她經歷了人生的低潮，父親患病離世，工作不穩，與家人朋友不睦；
- (b) 她在鹿湖一所寺廟禪修、做義工和短期靜修才能度過這段艱難時期。對她來說，鹿湖是綠洲和瑰寶。透過師父的指導和與大自然緊密接觸，她加深了對自己的認識，學懂以新角度看待事物、處理人際關係和日常生活的壓力；
- (c) 她現已重拾自信，並找到新的工作。這份工作需要與很多人溝通，而她能夠應付自如。由於很多人都受到不同程度的精神壓力／問題所困擾，因此像鹿湖這種供人禪修的地方必須受到保護。這是治療精神困擾的良方，並為香港社會增添和諧；以及
- (d) 她邀請委員去鹿湖一看，親身體會禪修的感覺。

[實際發言時間：8 分鐘]

申述編號 R22、R66 及 R90

43. 梁慧欣女士表示，她是專業輔導員，深知很多香港人都有精神問題。她希望與委員分享經驗。

44. 此時，一名委員提醒與會者，口頭陳述的內容須與這份分區計劃大綱圖有直接關係，而不是分享個人經驗，因為會議的進度已落後不少時間。梁女士回應說，她分享的內容是要顯出鹿湖的重要性。

45. 梁女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 一些申述人表示，鹿湖的環境很適合修行和禪修。不過，禪修並不局限於佛教。很多研究顯示，禪修能有效治療多種疾病和精神問題；
- (b) 到來鹿湖禪修的人會自備糧水，並會做雜務，作為修行的一部分，因此無須加入商業元素，例如食肆、酒店或商店。禪修的人會關閉流動電話，因此無須關設提供電訊服務的裝置；以及
- (c) 鹿湖環境清幽，很適合禪修和修行，亦適合訓練員（例如她自己）和希望回復精神健康的廣大市民。他們在鹿湖禪修後，便能夠把正能量傳給社會大眾。

[實際發言時間：8 分鐘]

申述編號 R94

46. 莊棣華先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是香港魚類學會會長，自上世紀七十年代起便到鹿湖進行魚類研究。他記錄了多種易受水污染及水的含鹽量所影響而且只能活於集水區以上區域的魚類；
- (b) 鹿湖位於香港西南邊緣，距離市區甚遠。鹿湖雖住了不少人，但極少染污。那裏的房屋或寺廟及周邊環境仍然保持在十分天然的狀態；
- (c) 大澳河有三條支流及九條再分支的支流，東面支流的上游其中一段貫穿鹿湖。他到過所有支流，全部環境宜人；以及
- (d) 他在該區錄得大量陸生植物和動物，例如他最近就曾在短短三小時內錄得超過 50 種動物／昆蟲，包括蚯蚓、蒼蠅、甲蟲、蟋蟀、蜘蛛、蝦、蝸牛、魚、樹蛙、蟾蜍及蜥蜴，當中有些品種只在有潔淨水源和泥土的地方才能生存。

[實際發言時間：10分鐘]

申述編號 R96、R97 及 R160

47. Minh Ngan Tran 先生表示，他來自洛杉磯，在港生活逾四年，他曾多次到鹿湖靜修。城規會應盡力保護鹿湖，此地是個自然奇蹟，曾在英國廣播公司的節目中被譽為是佛教世界七大奇蹟之一。保護鹿湖，使之免受干擾，對香港人以至世界各地的人均是好事。

48. 他繼而播放美國三名禪學導師的短片，他們各人都有三十多年修行及教授禪修的經驗。

49. Barbara Rhodes 女士(R160)在短片中陳述了以下各點：

- (a) 她於一九七一年開始禪修，過去 10 年是國際觀音禪院的首席禪學大師；
- (b) 她去過世界多個地方修行及教授禪修，但有不少地方已變得商業化，失去了傳統的本質；
- (c) 她到過鹿湖多次，每次在那裏禪修後心靈都會得到潤澤。佛教在鹿湖的發展源遠流長，那裏的佛寺和僧尼令鹿湖成為一個非常獨特的地方，海外大概除了中國及韓國外，可與之媲美的地方並不多；以及
- (d) 保護鹿湖，使當地的佛教傳統延續下去，並促進其繼續發展壯大，以及保護當地美麗的環境，十分重要，不應讓該處商業化。

50. Jeffrey Kitzes 先生(R97)在短片中陳述了以下各點：

- (a) 他來自加洲，是精神治療師和禪學導師。他去過鹿湖兩次，在鹿湖禪修後獲益良多，因此對該處留下深刻印象。鹿湖之行後，使他能與在美國的病人和門生分享禪修的真義；

- (b) 美國並無正宗的佛教傳統，因此他要到中國、香港、韓國和日本等地學習。對他來說，到來鹿湖這樣的地方具重要意義，因為這裏蘊藏着佛學的根本精髓；以及
- (c) 保護鹿湖這樣的地方非常重要，因為這裏是心靈庇護所。當今人們生活緊張繁忙，必須保存這樣一個寧靜祥和的地方，讓他們反思，了解自己的內心世界。禪修是佛教的重要一環，故應保存鹿湖這樣適宜進行禪修的地方。無論在鹿湖進行哪類發展，都會奪走這珍貴資源。

51. Thomas Pastor 先生(R96)在短片中陳述了以下各點：

- (a) 他雖然居於外地，但心裏卻念念不忘鹿湖。他不但喜歡此地，亦喜歡這裏的人；
- (b) 眼見人們的生活受壓力所困，就覺得鹿湖這樣的地方為何重要。鹿湖是個禪修的好地方，有十分優秀的禪修導師。此地是文化遺產，應予保存；以及
- (c) 他在鹿湖的自然環境中禪修後，從中獲得的能量足以維持數月，還可在教學中傳播開去。

[實際發言時間：15分鐘]

申述編號 R107

52. 張得泉先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持把鹿湖保存作禪修的地方，因其在社會上有重要的功能。禪修可治病，包括精神病；
- (b) 像鹿湖這樣的禪修之地，有助維持社會和諧。例如，鹿湖的義工一直有為社會的貧苦大眾提供協助；

- (c) 鹿湖亦是一處可為精神病人提供有效支援及治療的地方，惟其所用的公共資源卻遠少於復康中心或醫院。最重要的是，鹿湖的人是誠心提供服務，協助到來的那些有精神問題的人重建人生，學習釋放壓力。他亦是透過禪修而治癒了精神病患，現在更藉禪修幫助他人；
- (d) 鹿湖的天然環境是禪修的催化劑，在此地禪修更為有效。若這地方被破壞，在香港未必找得到別的地方替代；以及
- (e) 社會的爭端越來越多，把鹿湖保存作禪修之地甚為重要，這樣便可為社會貧苦大眾提供協助，減少爭端，促進和諧。

[實際發言時間：9 分鐘]

申述編號 R110

53. 劉寶頌女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她常到鹿湖禪修，因她覺得那裏寧靜祥和的環境令禪修效果更佳。香港環境適合禪修的地方不多；
- (b) 她是任職醫院的醫生。雖然現代醫藥可治癒很多生理疾病，但精神病患未必那麼容易用醫藥治療。禪修反而是治療精神病的有效方法，病人康復後更可協助他人。禪修亦可為病人注入能量，改變他們的生活態度和待人接物的方式；
- (c) 這些年來，香港的爭端衝突越來越多，要令社會回復和諧，必須先讓每人心靈回復平和，並潛而默化地改變個人的態度；以及
- (d) 鹿湖一旦成為康樂場地、商店及燒烤地點林立的商業化地方，環境變得喧鬧嘈吵，便不再適合禪修，那時香港就會失去讓今世後代滋養身心健康的的地方。她促請城規會保護鹿湖。

[實際發言時間：5 分鐘]

申述編號 R114

54. 釋衍芝沙師作出陳述，要點如下：

- (a) 佛陀苑由三幢建築物組成，其中一幢為兩層高，另外兩幢為兩層高；
- (b) 分區計劃大綱圖所定的建築高度限制應修訂為兩層，以反映佛陀苑現有建築物的高度；
- (c) 「政府、機構或地區(1)」地帶的規劃意向主要就現有宗教用途劃定界線，容許第二欄的「屋宇」用途並不恰當，會導致把寺廟改作屋宇的申請出現；
- (d) 批准在原本建有寺廟的地點興建屋宇，累積影響所及，會削弱「政府、機構或地區(1)」地帶的規劃意向；
- (e) 隨着時日流逝，中國多座著名廟宇和寺院都面對損毀和修復問題。縱然廟宇和寺院或許殘破不堪且乏人看管，終有一天也會修復，人們也會回歸。有見及此，「政府、機構或地區(1)」地帶《註譯》第二欄的「屋宇」用途應予刪除，因為容許提出發展屋宇的規劃申請，只會吸引大發展商到來鹿湖尋找發展機會；
- (f) 廟宇或寺院一旦拆毀，人們便接觸不到佛道，在欠缺佛道的薰陶下，人們便找不到內心的平靜。佛道能為個人、家庭、社會以至整個世界帶來平安與諧和；以及
- (g) 城規會應秉持「政府、機構或地區(1)」地帶的規劃意向，把鹿湖保存作宗教用途。

[實際發言時間：7 分鐘]

申述編號 R156 / 意見編號 C1

55. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據城市規劃委員會文件編號 9704，規劃署所採用的原則是將鄰近宗教建築羣或鄉村的地方那些復耕潛力高的休耕農地劃為「農業」地帶，其他荒廢已久而現時有天然植被覆蓋的農地則劃為「綠化地帶」。可是，這份分區計劃大綱草圖的做法卻不是這樣；
- (b) 上□山雖有大片地方劃為「農業」地帶，但從航攝照片所見，真正有耕作的土地只有很少，「農業」地帶內大部分土地都被茂密的天然植被所覆蓋；另一方面，現有廟宇和寺院周圍多塊常耕農地卻劃為「綠化地帶」。下□山的情況也相似，「農業」地帶大部分都被茂密的天然植被所覆蓋；
- (c) 他們擔心規劃署是把「農業」地帶當作「鄉村式發展」地帶使用，透過規劃申請制度提供彈性，讓人可藉著提交規劃申請在「農業」地帶內發展小型屋宇；
- (d) 二零一零年至一四年的規劃申請統計數字顯示，涉及在「農業」地帶發展小型屋宇的申請，有 60% 獲城規會批給許可，而涉及「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的申請亦有 69% 獲批給許可；
- (e) 由於「農業」地帶的界線與上□山及下□山的「鄉村範圍」界線非常吻合，給人的印象是當局把「農業」地帶設計成「鄉村式發展」地帶；
- (f) 城市規劃委員會文件中關於「農業」地帶的資料並不足夠，沒有提供照片顯示該地帶哪些地方有茂密的植被。「鄉村式發展」地帶亦存在類似問題，同樣沒有提供照片顯示該地帶哪部分有茂密的植被；

- (g) 關於鹿湖及□山的生態，應留意該區是個茂密的次生林，長滿高樹，濃蔭如蓋；該區還有幾條水質清澈的天然河溪流經，並有濕地，亦很可能有野生動物棲息；
- (h) 羌山的集水網絡覆蓋整區，把水帶到下游，並直連大澳的濕地。因此，若□山水質受到污染，將直接影響大澳濕地的生境；
- (i) 根據大嶼山馬灣新村一項個案研究，水中大腸桿菌及糞類大腸桿菌的數量上升與村裏小型屋宇發展的增長有莫大關連，水中大腸桿菌及糞類大腸桿菌的數量反映那裏的水質比城門河的還差，令人擔心若在□山的「農業」地帶發展大量小型屋宇，將對水體系統造成嚴重污染；
- (j) 一項由學者在海下進行的個案研究顯示，即使使用化糞池亦不能減少附近地區水體系統中大腸桿菌及其他污染物的含量。下□山的小型屋宇發展很可能會使用化糞池，故很可能對附近的天然河溪造成污染；
- (k) 我們的祖先很有智慧，努力保護自然環境，防止污染；以及
- (l) 現時區內廟宇和寺院的發展及運作與大自然和諧共融，使自然環境得以保存，如以往一樣。

56. 趙善德博士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 每塊郊野公園「不包括的土地」都是提供機會讓人與自然互動的地方；
- (b) 鹿湖及□山的景致讓人忘掉時空，穿梭於永恆的空間；

- (c) 當今佛教的標誌是「卍」，但唐朝時的標誌是染色體的模樣，即是我們的 DNA 序列。因此，佛教標誌代表所有生命形式(包括人與自然)合一；
- (d) 永恆的空間是指介乎天與地之間的空間。以往，當人處於天與地之間，便能感受到和諧；但今時今日，和諧只可以透過分區計劃大綱圖施加的規劃管制來實現；以及
- (e) 簡言之，在鹿湖及□山能否找到永恆的空間，有賴一個健全的分區計劃大綱圖框架來維持該區文化及自然景觀的完整，只有這樣才有和諧。

57. 聶衍銘先生總結陳述內容，要點如下：

- (a) 「鄉村式發展」地帶的範圍必須局限在現有鄉村民居所在之處或生態不易受影響的地方，即不可在林地內或河溪附近；
- (b) 「農業」地帶的面積必須減少，並局限在植被相對較少的地方；
- (c) 「政府、機構或社區(1)地帶」內應該不准有「靈灰安置所」用途；以及
- (d) 要有一個健全的分區計劃大綱圖框架來維持及保護郊野公園「不包括的土地」內文化及自然景觀的獨特傳承的完整。

[實際發言時間：21 分鐘]

申述編號 R158

58. 陳嘉琳女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 為了保護鹿湖獨特的宗教特色及寧靜祥和的環境，不應准許在該區闢設私營靈灰安置所；

- (b) 分區計劃大綱圖現在所劃的「鄉村式發展」地帶過大，應把此地帶的範圍局限在現時建有構築物的地方；
- (c) 應把所有劃為「綠化地帶」的地方改劃為「綠化地帶(1)」，施加更嚴格的管制；
- (d) 應刪除「農業」地帶及「綠化地帶」《註釋》中的「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」用途、「綠化地帶」《註釋》中的「燒烤地點」用途，以及「政府、機構或社區」地帶《註釋》中的「動物園」用途；
- (e) 鹿湖擁有天然美景，兼具獨特的宗教特色及寧靜祥和的環境，是佛教修行的重要聖地，亦是遠足愛好者常到的地方；
- (f) 該區現有的廟宇和寺院主要集中在兩個主要的宗教建築羣範圍之內，而劃入分區計劃大綱圖的其他地方則主要為自然景觀價值高的地方；
- (g) 把「靈灰安置所」用途列於「綠化地帶」的《註釋》第二欄，令延慶寺等現時開設了違例靈灰安置所的寺院向城規會提出規劃申請，以圖把現有的違例用途規範化；
- (h) 他們擔心沙田道風山的情況可能會在此地重演，即現有的違例靈灰安置所一邊提出規劃申請，一邊繼續經營，結果，每逢清明節，這些違例靈灰安置所就人流不絕，造成交通擠塞及垃圾問題；
- (i) 鹿湖的位置偏僻，不論設置靈灰安置所還是燒烤地點，在收集垃圾方面都會有很大問題；
- (j) 在鹿湖地區發展小型屋宇，會引起排污問題，因為設置化糞池並非解決此問題的合適方法。由於鹿湖沒有已鋪築的道路，化糞池未能定時清洗，導致污水溢流，污染整體環境；以及

- (k) 不肯定須連同小型屋宇申請提交地政總署的滲濾測試報告會否交由專家部門評核，因為環保署有一常務指令說小型屋宇申請及排污系統的資料無須送交環保署審核。因此，把某一地區指定為適合發展小型屋宇的地方前，應先進行滲濾測試，而城規會亦須確保環保署已審核及通過滲濾測試結果。

[實際發言時間：9分鐘]

59. 由於規劃署的代表已作簡介，而申述人／提意見人及其代表亦已陳述完畢，副主席請委員提出問題。

真正廟宇及寺院的數目

60. 一名委員詢問鹿湖地區有多少廟宇及寺院是真正從事佛教修行，又有多少是由實際不會從事佛教修行的商業機構持有或有危機變成由這些商業機構持有。衍敬法師(R2)回應說，他們擔心當地所有寺廟都有改作商營的危機。由於佛教團體從來都不應該商業化，因此他們反對在鹿湖地區的分區計劃大綱圖的《註釋》中加入商業用途這一建議，因為現有的佛教社□根本不需要這些設施。事實上，真正的佛教徒應該沒有欲念，其行為不應帶來任何商業活動。

61. 劉潔明女士(R15)回應副主席的查詢，表示他們沒有向38間寺廟收集關於其現況的資料。他們只知道智積林和另外六間寺廟已被商業機構非法接管。令人憂慮的是，他們不知道確實有多少間寺廟已改作商營，因此要求當局實施更嚴格的規劃管制，防止區內的商業用途擴散。陶長宏博士(R76)補充說，智積林位於鹿湖的中部，而其他正被商業機構接管的寺廟則散布於區內各處。由於這些寺廟所在的地點彼此相距不遠，一旦有商營業務進來，鹿湖地區真正的寺廟便會受到嚴重的影響。

「普同塔」與「靈灰安置所」用途的分別

62. 一名委員詢問如何區分商營的靈灰安置所及「普同塔」。西貢及離島規劃專員鍾文傑先生回應說，「普同塔」被視為廟宇或寺院的附屬用途，但靈灰安置所在「政府、機構或社區(1)」地帶內是不准許的，因為「靈灰安置所」並非「政

府、機構或社區(1)」地帶《註釋》中第一或第二欄的用途。至於某一「普同塔」可否視為附屬用途，須逐一評審，要考慮的包括該「普同塔」的規模與所屬寺廟的大小的比例、會存放何人的骨灰，以及其所在地點是否已獲地政總署批准作「普同塔」用途。

63. 這名委員再提出另一問題，鍾先生回應說，地政總署會諮詢規劃署，問明現有或擬建的「普同塔」可否視為附屬用途，而規劃署會根據上述的準則進行評審。這名委員又問如何斷定「普同塔」的規模是否過大。鍾先生回應說，寺方須向規劃署提供所需的資料，以助該署考慮，所需的資料包括所屬宗教機構的規模、該位於鹿湖的現有寺廟的大小，以及該寺廟的布局，包括該「普同塔」是否該寺廟不可或缺的一部分。

配套設施是否足夠的問題

64. 一名委員表示，鹿湖乃禪修之地，向來吸引不少外國人及訪客到來，因此詢問該區是否有足夠的設施照顧訪客的需要，如夜宿、廚房及污水處理設施。鍾先生回應說，分區計劃大綱圖的「政府、機構或社區(1)」地帶主要是反映區內現有的宗教用途及組成宗教社區及建築羣的建築物，夜宿設施應該設於現有的建築物內，如擬擴建現有建築物以提供此等設施，必須先取得城規會的許可。如要開設酒店或賓館，必須根據《旅館業條例》(第349章)的規定取得牌照。

65. 同一委員詢問是否有限制過夜訪客的人數。鍾先生回應說，現時對該區過夜訪客人數並沒有任何標準或限制，不過，寺廟如果決定要擴充其夜宿設施，必須先取得規劃許可，而當局可在規劃許可訂明人數上限。

66. 副主席詢問現有的夜宿設施是否涉及商業成分或需要付費，並問及這些設施的規模。釋香音法師(R3, R4 及 R6)回應說，會員住宿每晚收費 120 元，包括住宿費、三餐膳食及洗衣服務。其實，要過夜的靜修活動需要贊助資金，因為每晚 120 元的收費不足以支付成本。然而，所有訪客必須於凌晨四時開始進行靈性的修練及禪修，當中包括鞠躬 108 次及其他活動。至於宿額，寺內每晚可容納約 100 至 120 人。衍敬法師補充

道，不留宿的訪客亦須繳費以支付運輸成本、午膳及其他費用。

67. 一名委員查詢有否計劃改善設施，容納更多人參加禪修及靜修，讓更多人從鹿湖的宗教氛圍及寧靜環境中獲益。衍敬法師回應說，鹿湖是個非常嬌弱易損的地方，此問題必須慎重考慮；其基金會舉辦的誦經會及靜修活動最多限 200 人參加，因為還有義工及僧侶，人數會再加 50 人，這已是該區可接待人數的上限，一旦超過這個人數，鹿湖的環境很可能受到破壞。如果舉辦參加人數較多的活動，就會在市區的會議中心或會議廳舉行。釋香音法師補充說，城規會應考慮把整個鹿湖地區改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，對該區作出最大程度的保護。潘富傑先生(R2)亦補充道，來到鹿湖的人都意識到有需要保持環境安靜，而這裏的誦經會及靜修活動都是獲邀才能夠參加。

68. 一名委員詢問廟宇及寺院所提供的夜宿設施是否受政府規管。鍾先生回應說，如果所提供的夜宿設施屬於廟宇及寺院的附屬設施，根據條例，乃屬「現有用途」；至於這些夜宿設施是否應該被視為須根據《旅館業條例》取得牌照的賓館，則須徵詢民政事務總署的意見。

「政府、機構或社區(1)」地帶的覆蓋範圍

69. 一名委員詢問，劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的地方與廟宇及寺院現時所使用的地方是否有差異。鍾先生回應說，「政府、機構或社區(1)」地帶只涵蓋現有建築物的覆蓋範圍，因為鹿湖處於集水區內，不得作新的發展。儘管現有建築物都在「政府、機構或社區(1)」地帶內反映，寺廟現時所使用的其他已鋪地面的地方、通道及露天地方，均沒有劃入此地帶。不過，這些地方主要是政府土地，其所作的用途並不需是「現有用途」，才能符合分區計劃大綱圖的規定，因此並不需要把這些地方劃入「政府、機構或社區(1)」地帶。

[雷賢達先生此時離席]

建議劃設「綠化地帶(1)」

70. 一名委員有見及「綠化地帶」的面積及「綠化地帶」有大範圍的地方與現有的寺廟和宗教機構建築羣相隔一段距離，於是詢問如果不准透過向城規會提出申請而在「綠化地帶」闢設燒烤地點等設施，會否對市民大眾不公。衍敬法師回應說，現時有不少人到該區遠足和參與越野單車活動，寺廟建築羣附近亦有一幢設有燒烤場的私人度假屋。由於這些現有使用者和訪客大都顧及到該區的整體宗教氣氛，故上述情況未有構成問題。令人關注的問題是，一旦在分區計劃大綱圖的《註釋》中指明哪些用途可透過提出申請而獲城規會批准，就會讓某些人日後可乘機前來破壞寧靜祥和的環境。

71. 同一名委員再提出另一問題，劉潔明女士回應說，他們較不擔心那些與現有的寺廟建築羣相距很遠的「綠化地帶」用地。申述人的建議是把接近現有寺廟和宗教機構建築羣的地方劃為「綠化地帶(1)」，並刪除《註釋》第二欄中的商業用途。

72. 聶衍銘先生表示，鹿湖和羗山地區是郊野公園「不包括的土地」，應對之作出最大程度的保護，並將之改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」。如土地擁有人有需要，想在其土地發展某些商業用途，大可提交第 12A 條改劃申請予城規會考慮。由於有關申請須予公布，讓公眾提出意見，城規會可先考慮涉及有關申請的所有公眾意見，才就有關申請作出決定。他認為應把「綠化地帶」所涵蓋的整個範圍改劃為「綠化地帶(1)」，因為「綠化地帶」的《注釋》中第一欄及第二欄所列的一些用途與鹿湖地區那獨特的宗教特色及寧靜祥和的環境不大協調。

73. 一名委員表示，受關注的不協調用途屬第二欄用途，須提交第 16 條申請才能進行，至於改劃土地用途地帶，也須提交第 12A 條申請，故質疑有關建議。潘富傑先生回應說，從商業角度來看，提交第 16 條申請實在容易得多，因為當局處理第 16 條申請的時間較第 12A 條申請為短，而且政府部門對第 12A 條申請進行的審查比第 16 條申請為多。副主席表示，處理第 16 條和第 12A 條申請所需的時間雖有不同，但審查程度方面，兩類申請應無分別。

74. 聶衍銘先生表示，為保護鹿湖獨特的宗教特色及寧靜祥和的環境，應對該區實施更嚴格的規劃管制，並刪除《注釋》第二欄中與該區環境不協調的用途。當局應透過法例保護該區，以免日後城規會評審有關該區的規劃申請時，因委員可能採用較寬鬆的準則而影響對該區的保護。另外值得注意的是，涉及在「綠化地帶」的「鄉村範圍」內發展新界豁免管制屋宇的規劃申請有六成獲批准，而涉及「綠化地帶」的同類申請亦有三成獲批准。趙善德博士補充說，當局應藉着這份分區計劃大綱圖提供一個健全的制度和完善的法律框架，以保護該區獨特的宗教特色及寧靜祥和的環境。

土地業權及使用權

75. 由於一名申述人聲稱有一間寺廟被非法接管，一名委員詢問有關該寺的地契和承租人的權利。由於該名談及智積林的申述人已離席，劉潔明女士表示，智積林是一間非常古舊的道場，由於負責打理該寺的僧侶年邁，現已無人看管。據悉，該寺用地由僧侶擁有，這些僧侶可能持有舊的地契或建屋牌照，但他們對法律或物業繼承所知甚少，也找不到該寺用地的地契。延慶寺的營辦者其後接管了該用地，在各處豎設塑像，並向公用事業機構申請水電供應。據知，延慶寺的營辦者並沒有地契，無法提出證據證明擁有該用地。

76. 由於一些申述人要求把有關地段範圍外目前由廟宇使用的地方劃入「政府、機構或社區(1)」地帶，同一名委員遂詢問這些申述人在法律上是否有權使用該些地方。釋香音法師回應說，業權是一個問題，因為該區許多廟宇和寺院都沒有地契可證明其用地的業權誰屬，亦沒有其他法律文件可顯示其可用的土地範圍。事實上，僧侶所關注的並非土地業權誰屬，他們只期望可繼續使用廟宇和寺院現時所佔用的地方。

77. 衍敬法師補充說，這些廟宇和寺院所持有的地契文件有問題，因為租契圖則上所顯示的私人地段位置，與廟宇和寺院實際所在的位置未必相符，這正正說明為何這些廟宇和寺院現時所使用的地方被指為政府土地。劉潔明女士說，擬備這份分區計劃大綱圖的用意，是要保護鹿湖獨特的宗教特色及寧靜祥和的環境；她又指出，令一個地方適合作禪修的宗教特色，不只來自現有的建築物，也來自整體地區、人和所舉行的活動。

因此，「政府、機構或社區(1)」地帶不應只限於涵蓋現有的構築物。

[劉興達先生此時到席。]

集水區及「鄉村式發展」地帶

78. 鍾先生回應一名委員有關集水區範圍的提問時，以一張顯示集水區範圍的圖則作說明，表示分區計劃大綱草圖涵蓋範圍的東部大部分地方都位於集水區內，不准進行新發展。

79. 對於副主席就「鄉村式發展」地帶的面積所提出的問題，鍾先生回應說，由於現有的上羗山村位於集水區內，環保署及水務署都不支持該處有新的新界豁免管制屋宇發展，所以上羗山認可鄉村的「鄉村式發展」地帶只涵蓋現有村落，不容許有新的發展。為應付上羗山和下羗山兩條認可鄉村共 31 幢小型屋宇的需求，規劃署採用逐步增加的方式，為下羗山村劃設了一個較大的「鄉村式發展」地帶，使日後能多建 22 幢小型屋宇。規劃署已獲相關的政府部門確認擬議的「鄉村式發展」地帶對生態及整體環境不會有任何負面影響。

80. 鑑於該區有一大部分地方位於集水區內，一名委員詢問應否對「綠化地帶」施加更嚴格的管制。鍾先生回應說，鹿湖也是認可鄉村，但分區計劃大綱圖沒有在該村劃設「鄉村式發展」地帶，因為根據地政總署提供的資料，該村現時並沒有發展小型屋宇的需求。不過，為應付鹿湖村日後可能出現的小型屋宇發展需求，已把「屋宇(只限新界轄免管制屋宇)」用途列入「綠化地帶」《註釋》的第二欄，以便日後如有需求，可提交發展小型屋宇的規劃申請予城規會考慮。城規會審議涉及在「綠化地帶」內的集水區發展小型屋宇或燒烤地點等用途的規劃申請時，會考慮相關的規劃因素，包括擬作發展的地點、有關發展對環境和集水區的影響及區內人士的意見。

81. 聶衍銘先生對此安排有保留，因為擬在下羗山劃設的「鄉村式發展」地帶，所在之處長滿樹木。此外，由於涉及在劃為「農業」地帶的「鄉村範圍」發展小型屋宇的申請中，有六成都獲城規會批准，令人憂慮小型屋宇發展日後會集中在下羗山地區，這樣對整個鹿湖地區會有不良影響。

82. 由於委員再沒有問題要提出，而申述人／提意見人及他們的代表也沒有補充，副主席表示聆聽程序已經完成，城規會將會在他們離席後就有關申述進行商議，稍後會把決定通知他們。副主席多謝申述人／提意見人及他們的代表和政府的代表出席聆聽會。他們各人此時離席。

[會議小休五分鐘。]

商議部分

83. 副主席說，由於多名聆聽過申述的委員已離席，而會議原定餘下議項的出席者已等了很久，他建議把關於申述的商議環節延後至另一天的會議進行，委員表示同意。

西貢及離島區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《東丫及北丫分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TA/1》的
申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9866 號)

[會議以廣東話進行。]

84. 副主席表示，由於已給予申述人和提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席會議，委員同意在其他表示不會出席會議或沒有回覆的申述人和提意見人缺席的情況下進行會議，聆聽有關的申述。

85. 以下政府的代表及申述人和其代表此時獲邀到席上：

鍾文傑先生 — 規劃署西貢及離島規劃專員

何秉皓先生 — 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)高級自然護理主任(南區)

R1 – 世界自然基金會香港分會

陳頌鳴先生 — 申述人的代表

R2 – 嘉道理農場暨植物園公司

聶衍銘先生] 申述人的代表

趙善德博士]

R3 – 創建香港

陳嘉琳女士 — 申述人的代表

R5 – 鄭杏芬

鄭杏芬女士 — 申述人

趙國章先生 — 申述人的代表

86. 副主席表示歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序。委員備悉鄭杏芬女士(R5)在會議當天提供的文件已於席上傳閱。副主席接着請規劃署的代表作出簡介。

87. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

背景

- (a) 這份分區計劃大綱草圖的規劃區(下稱「該區」)的總面積約為 20.41 公頃，分為三區，分別是東丫、北丫及洲仔。東丫及北丫完全被西貢東郊野公園包圍，其西、北、東三面都是山巒。洲仔則是一個小島，潮退時，會出現一道沙堤把洲仔和北丫連接起來；
- (b) 東丫及北丫是該區僅有的兩條認可鄉村。「鄉村範圍」佔地 16.5 公頃，其中 75% 屬政府土地，25% 屬私人土地；
- (c) 二零一四年八月八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示這份分區計劃大綱草圖。在草圖的展示期及申述書的公布期內，分別收到五份申述書及三份意見書；
- (d) 二零一五年二月十三日，城規會決定把這些申述及意見合為一組，由城規會全體委員一併考慮；

申述的理據及回應

- (e) 申述的主要理據撮錄於文件第 2.2 及 2.3 段，要點如下：

表示支持的意見(R1(部分)及 R2(部分))

- (i) R1(部分)及 R2(部分)歡迎把東丫及北丫地區納入法定規劃管制範圍，因為這樣會有助

保存這兩幅「不包括的土地」及附近西貢東郊野公園的自然風貌和景觀特色。另支持劃設保育地帶，以保護生態、天然環境和具保育價值的物種；

表示反對的申述(R3)

應把該區指定為郊野公園

- (ii) 東丫、北丫及洲仔是被西貢東郊野公園包圍的「不包括的土地」，應把之指定為西貢東郊野公園的一部分，才能進行更有效的管理，提高其保育和景觀價值，亦令該郊野公園的環境更令人享受，康樂價值更高；

可供發展小型屋宇的土地

- (iii) 根據二零一一年人口普查的資料，東丫及北丫的人口少於 50。小型屋宇政策被濫用作投資工具，而非用作滿足住屋需要。小型屋宇的需求量沒有根據，也未予核實；
- (iv) 該區沒有道路接達，亦沒有公共污水收集設施，發展更多房屋，會令道路及社區設施的需求增加，對該區的生態及景觀有負面影響。此外，當局沒有考慮郊野公園的承受力；
- (v) 斜坡鞏固、土地平整、污水處理和排水工程，以及提供行人路、通道和停車位，都應以公共工程形式進行，以盡量減少影響。另外，必須設有污水處理系統，才能進行發展；

在「綠化地帶」內發展小型屋宇

- (vi) 雖然「綠化地帶」一般是不宜進行發展的，但在此地帶內發展小型屋宇卻可能獲得批

准。這樣會令村民產生錯誤期望，亦會危及沿河一帶、海岸區和郊野公園；

就分區計劃大綱草圖提出意見的申述

可供發展小型屋宇的土地(R1、R2及R4)

- (vii) 「鄉村式發展」地帶的面積令人非常關注，尤其是建議在北丫劃設的「鄉村式發展」地帶更侵進有茂密植被的地方。這些地方的樹木大多為本土品種，而且已長至成齡樹大小。此外，這些地方與西貢東郊野公園在生態上緊密相連，構成北丫這幅「不包括的土地」與該郊野公園之間的生態走廊；

對環境及生態的影響(R1、R2及R4)

- (viii) 鄉村日後在這些有茂密植被的地方進行擴展，興建小型屋宇，須移走樹木和清除植被，對這些地方的生態會有很大影響；
- (ix) 排放廢水和污水處理系統不勝負荷，可能會污染海水和海魚養殖魚排；
- (x) 所劃設的「鄉村式發展」地帶涵蓋現有的次生林地和灌木林區，將容納的規劃人口達255。為配合新增人口所需，便得興建配套基礎設施，例如出入通道，導致要清除該區及西貢東郊野公園的植被；

違反租契(R5)

- (xi) 分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃不符集體政府租契，若予通過，就是違反集體政府租契，亦扭曲了原來的小型屋宇政策；

申述人的建議

(f) 申述人的建議是：

- (i) 把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有村屋所在之處、屋地或已批准興建小型屋宇的地點(R1至R3)；
- (ii) 刪除「綠化地帶」《註釋》中的「屋宇」和「小型屋宇」用途(R3)；
- (iii) 把區內那條河及其河岸區、海岸區以及與郊野公園相連的地方改劃作「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶(R3)；
- (iv) 把分區計劃大綱圖的規劃人口減至現時少於100的水平(R4)；以及
- (v) 根據集體政府租契持有的農地，一律不得劃作「鄉村式發展」地帶，並須剔出分區計劃大綱圖(R5)；

對申述的意見

(g) C1 反對 R3 提出刪除「綠化地帶」《註釋》第一及第二欄中的「屋宇」和「小型屋宇」用途的建議，而 C2 則反對 R4 提出減少規劃人口的建議。他們的理據是這些建議會妨礙鄉村的發展。C3 由西貢鄉事委員會主席提交，表示反對把私人土地劃入「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶卻不作補償，並關注可用以發展小型屋宇的土地供應；

對申述及申述的意見的回應

(h) 規劃署曾徵詢政府相關各局／部門對申述和意見內容的意見，他們所作的最新評估和回應載於文件第 5.18 及 5.19 段，撮述如下：

應把該區指定為郊野公園(R3)

- (i) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把某地點指定為郊野公園，屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責；

可供發展小型屋宇的土地(R1 至 R4)

- (ii) 為應付該區認可鄉村東丫及北丫原居村民的小型屋宇需求，有需要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶；
- (iii) 分區計劃大綱草圖所劃的「鄉村式發展」地帶，總面積約有 3.45 公頃，佔「鄉村範圍」面積(約 16.52 公頃)約 21%。預留作發展小型屋宇的地方主要包括北丫北部現有的休耕農地和東丫西部的荒廢鹽田。地帶內可發展新的小型屋宇的土地約有 1.98 公頃(相等於 79 幅新的小型屋宇用地)，可應付約 35% 的小型屋宇總需求(約 229 幢小型屋宇)；
- (iv) 東丫和北丫兩村的「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」、區內地形、民居的分布模式、所預測的小型屋宇需求量、具有重要生態價值的地方及個別地點的其他環境特點而劃的。所預測的小型屋宇需求量僅是劃設「鄉村式發展」地帶時所考慮的眾多因素之一，只有適合發展小型屋宇的土地才劃入「鄉村式發展」地帶，而環境／生態易受影響的地方及地形陡峭的地方並無包括在內；
- (v) 相關的工務部門會一直留意該區未來在基礎設施方面的需要，並會視乎有否資源而提供所需設施。此外，這份分區計劃大綱圖的《註釋》亦提供了彈性，使政府統籌或落實

的土力工程、地區小工程及環境改善工程可以進行；

在「綠化地帶」內發展小型屋宇和有關刪除「綠化地帶」《註釋》中的「屋宇」和「小型屋宇」用途的建議(R3)

- (vi) 根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。在此地帶發展「屋宇」或「小型屋宇」用途，必須取得城規會的規劃許可，而且要符合相關的城市規劃委員會規劃指引。城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。因此，並無有力的理據要對「綠化地帶」的小型屋宇或「屋宇」用途施加更嚴格的管制；

對環境及生態的影響(R1、R2及R4)

- (vii) 雖然該區現時沒有公共污水渠，當局亦未有計劃為該區鋪設公共污水渠，但村屋可使用原地設置的化糞池系統排污。這方面有相關的機制規管，包括環境運輸及工務局技術通告(工務)第5/2005號和環境保護署(下稱「環保署」)的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第5/93號》；
- (viii) 城規會審議這份草圖時，已考慮所有相關的規劃因素，包括相關政府部門和公眾的意見。該區具有重要生態及景觀價值的地方已劃為「綠化地帶」及「海岸保護區」這類一般推定為不宜進行發展的保育地帶，以保護該區的天然環境及生態系統；

違反租契(R5)

- (ix) 根據現行的小型屋宇政策，原居村民可向地政總署申請發展小型屋宇。分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶是為了應付東丫及

北丫原居村民的小型屋宇需求而劃，完全位於東丫村及北丫村的「鄉村範圍」內。涉及小型屋宇發展的土地事宜會由地政總署在處理小型屋宇批建申請時另行處理；

把區內那條河及其河岸區、海岸區以及與郊野公園相連的地方改劃作「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶(R3)

- (x) 區內兩條河道 20 米範圍內的地方和海岸區大部分的地方已在分區計劃大綱圖上分別劃為「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶。在這兩個保育地帶內的地方，根據一般推定，都不宜進行發展。該區沒有重要的動植物，劃設「綠化地帶」是合適的做法，漁護署對此地帶的規劃也沒有負面意見；

把規劃人口減至現時少於 100 的水平(R4)

- (xi) 該區的規劃人口是根據現有人口及「鄉村式發展」地帶可建多少小型屋宇而估計的。在該區劃設「鄉村式發展」地帶，是為了應付原居村民的小型屋宇需求。估計該區的「鄉村式發展」地帶可興建 79 幢小型屋宇左右，滿足到該區約 35% 的小型屋宇總需求 (約 229 幢小型屋宇)；

對意見的回應

- (xii) 雖然「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶推定為不宜進行發展，但這並不影響地契准許的農業用途，因為「農業用途」在「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶內都是經常准許的。在「綠化地帶」發展「屋宇」或「小型屋宇」用途，必須取得城規會的規劃許可，城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮；

- (xiii) 至於補償問題，須按現行政策處理；以及

- (xiv) 上文對有關「可供發展小型屋宇的土地」及「在『綠化地帶』內發展小型屋宇和有關刪除『綠化地帶』《註釋》中的『屋宇』和『小型屋宇』用途的建議」的理據所作的回應亦適用；以及

規劃署的意見

- (i) 基於文件第 5 段的規劃考慮因素及評估，規劃署備悉 R1(部分)及 R2(部分)表示支持的意見，但不支持 R1 和 R2 餘下部分的申述以及 R3 至 R5 的申述，並認為不應順應這些申述修訂這份分區計劃大綱草圖。

88. 副主席繼而請申述人及其代表闡述他們申述的內容。副主席表示，他們提交的申述書已交給全體委員，口頭陳述只是補充申述書的資料，內容應精簡。由於 R1 及 R2 不反對 R3 先作陳述的要求，副主席遂請 R3 作出陳述。

R3 – 創建香港

89. 陳嘉琳女士作出陳述，要點如下：

- (a) 該區是郊野公園「不包括的土地」，應予保護，不應容許有更多發展侵進郊野公園內或郊野公園附近的地方。分區計劃大綱圖所劃的「鄉村式發展」地帶過大，應把其範圍局限在現有的屋地。另應把劃為「綠化地帶」的地方改劃為「綠化地帶(1)」，不准進行小型屋宇發展；
- (b) 根據二零一一年人口普查的資料，該區的人口只有 50。劃設「鄉村式發展」地帶所依據的小型屋宇需求數字是由村代表提供，未經核實，不足以證明該區有需要發展更多小型屋宇；
- (c) 現有的村屋會直接排放污水或只用化糞池，這已造成嚴重的污染和衛生問題，政府亦知道有這些問題存在；

- (d) 二零一五年年初，白腊和大美督發現有夜光藻。夜光藻出現是由於水中有過多有機物，是水質受污染的現象，對海洋生態有害。出現這種污染情況，很可能是家居廢水排放問題所致，而廢水可能與只用化糞池的小型屋宇有關，又或來自那些准許在村屋地面一層經營的食肆。東丫亦有一些食肆；
- (e) 《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的問題是申請人只須進行滲濾測試，但測試方法或測試結果是否準確，都不經任何政府部門審核；

[關偉昌先生此時返回席上。]

- (f) 劃為「鄉村式發展」地帶的地方十分接近郊野公園，兩者之間只有約 5 米、10 米或 15 米的緩衝區(劃為「綠化地帶」)分隔。由於「綠化地帶」內可准許興建小型屋宇，因此對郊野公園的保護並不足夠。劃為「綠化地帶」的緩衝區亦包括有斜坡的地方；
- (g) 就小型屋宇發展進行的斜坡鞏固工程亦是值得關注的問題。城規會先前曾批准一宗編號 A/ST/673 涉及興建一幢小型屋宇的規劃申請，當時表示不得大規模清除植被。申請人其後提交另一規劃申請，擬把建屋地點的範圍擴展至有植被的地方，以便按建築事務監督的規定進行斜坡修葺工程(規劃申請編號 A/ST/864)。在這種情況下，從安全角度而言，城規會實不得不批給許可；以及
- (h) 總括而言，他們的建議是(i)把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有的屋地；(ii)把劃為「綠化地帶」的地方改劃為「綠化地帶(1)」；(iii)先進行滲濾測試，然後城規會才劃定法定圖則上的「鄉村式發展」地帶；以及(iv)先由環保署審核及通過滲濾測試，城規會才考慮向小型屋宇申請批給許可。

R1 – 世界自然基金會香港分會

90. 陳頌鳴先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 支持把東丫及北丫納入法定規劃管制範圍，以保存其自然景觀和生態；
- (b) 北丫的兩個「鄉村式發展」地帶都有一些地方有茂密植被覆蓋，其中北部的「鄉村式發展」地帶內現有的建築物周圍有林地，至於南部的「鄉村式發展」地帶，沿海建有一些村屋，內陸則長有很多樹木；
- (c) 這兩個「鄉村式發展」地帶內有茂密植被的地方，其植被的密度相若，而在生態及視覺上亦與毗連的「綠化地帶」及郊野公園連成一片，所呈現的特色與分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的地方相同。這些有茂密植被的地方的生態價值高，應把之剔出「鄉村式發展」地帶的範圍；以及
- (d) 倘「鄉村式發展」地帶內的鄉村進行擴展，難免會清除植被和砍掉樹木。因此，應起碼把這兩個「鄉村式發展」地帶內有茂密植被的地方劃為「綠化地帶」，並把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有屋宇所在之處和屋地。

[陸觀豪先生此時離席。]

R2 – 嘉道理農場暨植物園公司

91. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 東丫的「鄉村式發展」地帶長有很多植物。北部的「鄉村式發展」地帶現時只有一小個地方有一些建築物，其餘的地方則長滿高樹，亦有林地，夾雜在建築物的瓦礫之中。至於南部的「鄉村式發展」地帶，除沿海建有村屋外，內陸地區都是連綿的林地；

- (b) 在海下及白腊，類似的林地都劃作「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶，以加強保護。至於北丫，其位置非常接近白腊，從航攝照片可見，白腊的林地面積比北丫的還小，但已劃為「自然保育區」地帶，加以保護。可是，北丫類似的林地卻只劃作「綠化地帶」，其中有部分更劃入了「鄉村式發展」地帶，可預見這些林地會受破壞。當局沒有明顯的理由要把北丫的林地劃為「綠化地帶」，而不像白腊那樣，把之劃為「自然保育區」地帶；
- (c) 東丫和北丫現時的水質甚佳，其中北丫由於水質佳，珊瑚覆蓋率達 43.1% 左右，更是漁護署指定的珊瑚礁普查地點。東丫則有一個魚類養殖區，該養殖區亦容易受水質變化所影響。因此，分區計劃大綱圖上土地用途地帶的規劃必須以改善該區整體的水質為目標。

[黃令衡先生此時離席。]

- (d) 該區現時雖有幾家餐廳排出污水，但現時的水質仍算很好。不過，如准許在該區興建更多小型屋宇或開設餐廳(准許設於小型屋宇地面一層的用途)，則難免會令污染程度增加。正如在之前的會議所述(關於馬灣新村及海下的情況)，小型屋宇數量增加，會使大腸桿菌和糞大腸菌羣以至其他與人類相關的排放物如避孕藥隨之增加。有清晰證據顯示化糞池不能有效處理排放的污水，但該區的小型屋宇卻只能以化糞池處理污水；
- (e) 分區計劃大綱圖所作的規劃是配合興建 79 幢新的小型屋宇，而此數字是以村代表所提供的小型屋宇需求數字為依據。然而，根據一則新聞報道，村代表曾向記者表示，小型屋宇需求數字並無意義，他會要求興建多於實際需要的小型屋宇，這樣最後才爭取到興建更多屋宇；
- (f) 他曾實地視察，發現該區人口不多。根據二零一一年人口普查的資料，該區的人口不足 50，但分區計

劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶卻可能令人口增至 255。該區沒有車路接達及固定班次的渡輪服務，又沒有可購買日常用品的地方，根本無法配合所規劃的人口增長；以及

- (g) 建議縮減北丫兩個「鄉村式發展」地帶的面積，並剔出當中的林地，把之改劃為「綠化地帶」。

92. 副主席提醒鄭杏芬女士(R5)，她所作的口頭陳述應是就其申述書的內容作補充，而申述書已交給全部委員。她於當天會議向城規會提供的文件已在會上傳閱。他表示鄭女士已在一些聆聽會上就集體政府租契作出陳述，他提醒鄭女士，陳述內容應集中在那些與東丫及北丫分區計劃大綱圖有直接關係的事項方面。

R5 – 鄭杏芬

93. 趙國章先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他們所作的陳述是關於地政總署怎樣違背其職責及有關香港的法治問題。城規會被迫就一些其不應作決定的事情作決定；
- (b) 文件所載對 R5 的申述的回應有誤導成分。回應內容以所謂現行的小型屋宇政策為參考，但其實只有一九七二年十一月十四日由當時的總督會同行政局所簽訂的 **Small House Order** [小型屋宇命令] 才是真正的小型屋宇政策。該命令清楚訂明政府只有權向每名原居村民撥出不超過 1 000 平方呎的政府土地，以供興建一幢小型屋宇；
- (c) 一八九八年，英國政府向中國租借香港的土地，租借期為 99 年。當時香港的土地有 18% 獲批集體政府租契(即私人土地)，其餘 82% 為政府土地；
- (d) 戰前，土地事務由當時的地政官管轄，戰後由當時的理民府負責。到一九八二年，土地事務則由當時的屋宇地政處負責；

- (e) 一九七二年簽訂的小型屋宇命令清楚訂明，小型屋宇政策不適用於由集體政府租契規管的私人土地。集體政府租契於一九零五年簽訂時，Colonial Secretary Order [殖民地大臣令]第 4890/1905 號已列明兩項具限制性的契約及管制如何把獲批集體政府租契的私人土地由農業用途改作屋地的「exclusive reservation」[獨有保留條款]；
- (f) 殖民地大臣令第 4890/1905 號及集體政府租契已明文規定，如把土地由農業用途改作屋地，集體政府租契的承租人須提供有關土地的部分地方作公共用途。集體政府租契訂明，「英皇陛下擁有並保留所有地役權和從屬權」。以當今的情況而言，「英皇陛下」就是指香港人。地政總署理應代香港人接管所有地役權和從屬權；
- (g) 殖民地大臣令第 4890/1905 號有關土地改變用途的規則訂明，集體政府租契承租人的地段的一部分地方(不多於 45%)會被徵用作道路、公共建築物或公共用途，即是說，若承租人改變其地段的用途，每 10 000 平方呎的土地最多要有 4 500 平方呎的地方被徵用作公共用途。這項規定對公眾來說是好事，他不明白為何地政總署不依循；
- (h) 在一九七二年小型屋宇政策實施前，如要進行發展，會由地政總署簽發建屋牌照。建屋牌照是根據有關「取得初步許可才能豎設或興建」建築物或任何類型的構築物這一具限制性的契約而簽發的，而該建屋牌照會由「surveyor to his said Majesty」[英皇陛下的測量處](即當時的工務處)核准。當時新界工務處由新界政務司管轄。建屋牌照符合集體政府租契的規定，因為該牌照不涉及轉換整個地段的用途，周邊「沒有建築物」的地方仍可繼續作農業用途；
- (i) 一九七二年實施的小型屋宇政策有一點十分清楚的是，此政策只適用於政府土地。如今小型屋宇政策涉及私人土地和丁權，是由於一九七八年簽訂的所

謂 **Small House instructions** [小型屋宇政策訓令]容許在私人土地發展小型屋宇。該訓令第 8、9、10 條特別提到在私人土地發展小型屋宇的事宜。正如先前所說，若建築物建於私人土地上，有關土地的承租人便須提供其地段最多 45% 的地方作公共用途；以及

- (j) 集體政府租契已列明發展的規限，令所有地役權和從屬權得以維持。部分委員或會認為地政總署違背其職責與城市規劃事宜無關，但應注意的是，自一八九八年起，當時的殖民地政府已利用集體政府租契規管新界的土地，所以其後發出的任何命令都應符合集體政府租契的規定。可是，一九七八年的小型屋宇政策訓令卻篡改了有關政策，因為一九七二年真正的小型屋宇政策只涉及政府土地。

94. 此時，副主席表示，關於 R5 的陳述已用了 10 分鐘時間，並問還需要多少時間陳述 R5 的內容。趙先生回答說，他們要求發言一小時。副主席表示，關於趙先生先前發言時所述，類似的論點，委員亦聽過幾次，他要求他們陳述要更加精簡。鄭女士表示，這樣對他們不公平，因為他們會提出新論點，例如改變集體政府租契土地的用途、遷村和集體政府租契的效力。鄭女士續說，如他們在當天會議上向城規會提供的文件內容全部載於會議記錄中，則他們會立即離開。副主席表示，委員很樂意聆聽他們提出的新論點，並准許他們多陳述 20 分鐘，即共 30 分鐘。如委員認為他們的陳述有很多新的論點，可考慮再延長陳述時間。他再提醒他們陳述要精簡。

95. 鄭女士繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 他們反對的不是一九七二年真正的小型屋宇政策，而是一九七八年篡改該政策而發出的小型屋宇政策訓令。根據有關一九七二年 **Small House Policy Order** [小型屋宇政策命令] 的會議記錄 (檔號 CR/6/736/48, 第 3(b) 及 8 段)，小型屋宇政策只適用於政府土地。不過，一九七八年，當時的新界政務司篡改小型屋宇政策，容許在私人 and 政府土地興建小型屋宇，而且只限於原居村民。此舉剝奪了

當時持有有效建屋牌照／許可證而原先可興建小型屋宇的人的權利。很多人因一九七八年這項篡改了的小型屋宇政策而受害。這政策亦有違第 131 章 [《城市規劃條例》] 第 3 條有關促進衛生、安全、一般福利及可持續發展的規定；

- (b) 一九七八年之前，興建小型屋宇不視為原居村民的固有權利。不過，自從一九七八年篡改小型屋宇政策後，原居村民就取得特權在私人土地和政府土地興建小型屋宇，造成非法買賣興建小型屋宇權利的套丁情況出現。根據集體政府租契的規定，如私人農地用作興建小型屋宇，當局須向承租人徵地作公共用途。昔日，在荃灣和沙田等地方，私人土地亦是受集體政府租契規管，政府為了發展，就曾收回該處的私人土地。政府應考慮收回該區的土地，否則便是浪費公共土地資源；
- (c) 地政總署應告知城規會委員有關集體政府租契的規定，亦應向城規會提供土地業權的資料，讓城規會知道有關土地是由原居村民擁有，還是已賣給私人發展商；
- (d) 集體政府租契土地不應劃為「鄉村式發展」地帶，因為承租人必須提供土地作道路和公共用途。不過，現在的情況卻非如此。因此，城規會不應通過這份草圖；
- (e) 文件中有關她的意見的敘述有謬誤，她的意見根本與土地契約無關。她申述的主要事項是反對一九七八年篡改的小型屋宇政策，這政策甚至容許在根據集體政府租契持有的農地發展小型屋宇，但容許發展的同時，當局卻沒有妥善規劃出入通道；
- (f) 根據第 121 章 [《建築物條例(新界適用)條例》]，如要興建小型屋宇，必須取得建築工程、地盤平整工程及排水工程三者的豁免證明書。在興建小型屋宇的地點範圍定下後，政府如確定興建有關屋宇不

會對其他人的屋宇／地段造成負面影響，才會發出地盤平整工程的豁免證明書；

- (g) 第 97 章[《新界條例》]訂明，凡轉易集體政府租契土地，一律要「示明」有關的轉易獲得地政監督「批准」。一九八四年，第 97 章有部分條文被廢除，自此，集體政府租契土地轉易給新的承租人便再沒有適當註冊。集體政府租契有如《基本法》，類似憲法文件，必須遵守。政府混淆了多條法例的規定，包括第 121 章、第 131 章、第 358 章[《水污染管制條例》]及第 374 章[《道路交通條例》]；
- (h) 該區主要預留作綠化地帶及保育用途，因為該區有天然環境、海岸線和集水區。發展不設化糞池的小型屋宇會對該區造成負面影響。該區亦沒有火警緊急通道。城規會不應認為有責任預留土地以供發展小型屋宇，因為假如鄉村原有的土地並不適合用作擴展鄉村，大可把鄉村遷往別處；
- (i) 政府應遵從殖民地大臣令第 4890/1905 號及集體政府租契的規定，要求承租人發展小型屋宇時提供土地作公共用途；
- (j) 新界東北發展計劃是違法的，必須檢討，特別是關於只容許持有最少 40 000 平方呎土地的土地擁有人申請換地這一條件，更是剝奪了持有較少土地的土地擁有人根據集體政府租契享有的權利。新界東北的農地應保留作耕種用途。政府亦應興建房屋，安置受影響的人；
- (k) 至於粉錦公路擴闊工程計劃，當局在一九六零年已開始收地，但一直沒有展開擴闊工程，反而容許發展商非法興建闊度少於 8 呎的通道，違反第 123 章[《建築物條例》]的規定；
- (l) 政府沒有執行法例。地政總署只向違反租契條款的承租人發出警告信，但政府卻不會重收有關處所。

假如政府重收違反租契條款的處所，便有大量地方可供政府使用；

- (m) 第 97 章明文規定，一定要有表格 A 方可辦理集體政府租契土地的轉易事宜，否則便屬違法。不過，當第 97 章的部分條文在一九八四年廢除後，地政監督便沒有妥善註冊集體政府租契土地的轉易資料。根據第 473 章[《土地測量條例》]的規定，土地界限應有適當的記錄。不過，集體政府租契土地的轉易事宜現時是由私人執業的律師和土地測量師處理，政府的土地測量師並沒有履行其職責；
- (n) 只有一九七二年的小型屋宇政策才是真正的政策。不過，政府多年來一直無視小型屋宇政策遭扭曲的問題，使市民飽受其害。城規會未認清集體政府租契及法例第 121 和 123 章的規定之前，不應容許在分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內進行鄉村式發展。屋宇署亦沒有採取執法行動對付違例發展；
- (o) 發展局常任秘書長身為政府官員，應負責主持這次會議，由他確認 CR 6/736/48[一九七二年的小型屋宇命令]仍然有效。其實，地政總署鄉村改善及契約執行／土地管制組曾告知她，CR 6/736/48 仍然有效，但拒絕以書面確認；
- (p) 所有規劃都應停止並重做。劃為綠化地帶及保育地帶的土地不應用來發展。新界元朗及大埔等地方有大量荒廢農地可供發展。政府應對所有荒廢農地進行普查；以及
- (q) 城規會辦事的方式無助物色更多房屋土地解決房屋問題。以前規劃、運輸及房屋事務全歸工務局統一管轄，不是分由不同部門處理。

96. 趙國章先生再補充以下各點：

- (a) 在二零零三年地政總署訴 Yin Shuen 一案中，法官裁定有關的集體政府租契仍然有效。該案中，由於有

關土地是根據集體政府租契持有，其土地用途亦已訂明於租契內，如要把該土地闢作相關用途，須先取得牌照。因此，地政總署有權採取執法行動；

- (b) 自一九八三年 **Melhado** 一案有裁決後(即二零零三年 **Yin Shuen** 一案之前約 20 年)，地政監督已停止對違反租契條款的處所的違例建築工程採取執法行動或重收有關處所。**Melhado** 一案是有關在農地存放建築材料。該案判詞指地政監督疏忽，未有搜集證據證明在有關土地存放建築材料是否可視為建築用途，地政總署只是以有關土地「批租作農業用途」這一點為據。事實上，政府早於一九七七年(鄉議局出訪倫敦之行期間)已知道憑「批租」這一理據不能獲勝訴。他不明白為何代表政府的律師未有在該案中以把農地改作建築用途須取得牌照這一點作為論據；
- (c) 鋪築地面及容許貨櫃車出入已違反政府集體租契的規定，因為必須取得「初步許可才能豎設或興建任何類型的構築物」；以及
- (d) 正因為地政監督未有採取執法行動，所以才導致非法貨櫃存放場及其他棕地擴散至整個新界。

97. 副主席表示，多加的 20 分鐘陳述時間已用完，他向 R5 保證所有關於這份分區計劃大綱圖的事項均會記錄在會議記錄內。

98. 鄭女士要求多給她一分鐘作出陳述，副主席批准。鄭女士表示，副主席並非官方人員，會議不應由他主持，而應由發展局常任秘書長主持。此外，趙先生稱，城規會應小心細閱集體政府租契和一九七二年的小型屋宇政策命令，不要單憑一九七八年簽訂那項超越權限的所謂小型屋宇政策訓令為據。鄭女士表示，她在當日會議上向城規會提供的文件內的所有資料都應包括在會議記錄內。

99. 申述人及其代表陳述完畢，副主席於是請委員提問。

100. 對於 R2 問到為何建議把東丫及北丫的林地劃作與白腊的林地不同的用途地帶，副主席請規劃專員作出回應。西貢及離島規劃專員鍾文傑先生表示，在擬備白腊分區計劃大綱圖時，漁護署表示白腊的林地長有頗多種生態價值高的樹木，所以值得把該區的林地劃為「自然保育區」地帶，保護那些樹木。至於東丫及北丫分區計劃大綱圖，漁護署表示，雖然東丫及北丫的林地曾錄得一些受保護的樹木品種如土沉香及香港大沙葉，但林地內樹木品種的價值普遍較低。因此，把東丫及北丫的林地劃為已經推定為不宜進行發展的「綠化地帶」，做法恰當。

101. 漁護署何秉皓先生表示，並非所有林地都一定要劃為「自然保育區」地帶，是否劃為此地帶，乃視乎林地的結構及林地內的樹木品種而定，例如林地的結構是否以林地為主，還是林地中夾雜灌木林。該署亦會評估林地內樹木的品種、覆蓋範圍及成熟程度，才決定劃為「綠化地帶」還是「自然保育區」地帶較恰當。

102. 聶衍銘先生(R2)表示，生態價值方面，白腊的林地與東丫及北丫的林地並無大分別，兩者同樣向南並位於西貢東郊野公園內。白腊「自然保育區」地帶內最特別的受保護樹木品種香港大沙葉，亦在北丫錄得。事實上，這種樹在本港屬常見品種。相對於白腊的林地，北丫林地的範圍更廣，與郊野公園更是連成一片，而北丫的林地亦很茂密。其實，北丫的林地與海下和鎖羅盆的林地有同樣的保育價值，應全部劃為「自然保育區」地帶。

103. 由於申述人及申述人的代表陳述完畢，而委員亦再無提出問題，副主席表示聆聽會程序已經完成。他就會議程序有所延誤致歉。城規會將在他們離席後就申述的內容進行商議，稍後會把決定通知他們。副主席多謝他們及政府的代表出席聆聽會。他們各人此時離席。

[林光祺先生此時離席。]

商議部分

104. 副主席請委員考慮申述人所提出的問題，為何東丫及北丫的林地劃為「綠化地帶」，但白腊較小的林地卻劃為「自然保育區」地帶，以及政府代表的回應。委員對此沒有意見，並同意繼續把東丫及北丫的林地劃作「綠化地帶」。

105. 秘書複述口頭陳述／書面申述所提出的主要理據，以及詳載於文件的回應，方便委員進行商議。

106. 關於有意見認為東丫及北丫的「鄉村式發展」地帶太大，當中更包括有茂密植被的土地，委員備悉並贊同詳載於文件有關規劃「鄉村式發展」地帶的理據。委員亦備悉所劃的「鄉村式發展」地帶只能應付部分新的小型屋宇需求。

107. 關於把劃為「綠化地帶」的地方改劃為「綠化地帶(1)」，不准有「屋宇」用途這項建議，委員備悉在其他「不包括的土地」的分區計劃大綱圖，為提供彈性，「屋宇」在「綠化地帶」一般列為准許的用途，但任何屋宇發展均須取得城規會的許可才能進行。委員同意無須修訂這份分區計劃大綱圖這方面的內容。

108. 關於 R5 的書面申述，委員備悉文件所載的回應及有關的口頭陳述內容，認為所說的集體政府租契和小型屋宇政策事宜與這份分區計劃大綱圖沒有直接關係。

109. 關於村民及村代表認為「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付小型屋宇需求這一意見，委員備悉詳載於文件有關規劃「鄉村式發展」地帶的理據，並同意無須修訂這份分區計劃大綱圖所劃的「鄉村式發展」地帶。

110. 經進一步商議後，委員同意備悉 R1(部分)及 R2(部分)表示支持的意見，並決定不接納 R1 及 R2 餘下部分的申述及 R3 至 R5 的申述。委員考慮文件第 7.2 段所述各項不接納這些申述的理由後，認為理由恰當。有關理由是：

「應把該區指定為郊野公園(R3)

- (a) 根據《郊野公園條例》(第208章)，把某地點指定為郊野公園，屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責；

可供發展小型屋宇的土地(R1至R4)

- (b) 為應付該區認可鄉村東丫及北丫原居村民的小型屋宇需求，有需要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶。東丫和北丫兩村「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」、區內地形、民居的分布模式、所預測的小型屋宇需求量、具有重要生態價值的地方及個別地點的其他環境特點而劃的。所預測的小型屋宇需求量僅是劃設「鄉村式發展」地帶時所考慮的眾多因素之一，只有適合發展小型屋宇的土地才劃入「鄉村式發展」地帶，而環境／生態易受影響的地方及地形陡峭的地方並無包括在內；
- (c) 這份分區計劃大綱圖的《註釋》已提供彈性，使政府統籌或落實的土力工程、地區小工程及環境改善工程可以進行；

在「綠化地帶」內發展小型屋宇和刪除「綠化地帶」
《註釋》中的「屋宇」和「小型屋宇」用途(R3)

- (d) 根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。在此地帶發展「屋宇」或「小型屋宇」用途，必須取得城規會的規劃許可，而且要符合相關的城市規劃委員會規劃指引。城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。因此，並無有力的理據要對「綠化地帶」的小型屋宇或「屋宇」用途施加更嚴格的管制；

對環境及生態的影響(R1、R2及R4)

- (e) 雖然該區現時沒有公共污水渠，當局亦未有計劃為該區鋪設公共污水渠，但村屋可使用原地設置的化糞池系統排污。這方面有相關的機制規管，包括環

境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號和環境保護署(下稱「環保署」)的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》；

- (f) 該區具有重要生態及景觀價值的地方已劃為「綠化地帶」及「海岸保護區」這類一般推定為不宜進行發展的保育地帶，以保護該區的天然環境及生態系統；

違反租契(R5)

- (g) 分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶是為了應付東丫及北丫原居村民的小型屋宇需求而劃，完全位於東丫村及北丫村的「鄉村範圍」內；

把區內那條河及其河岸區、海岸區以及與郊野公園相連的地方改劃作「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶(R3)

- (h) 區內兩條河道 20 米範圍內的地方和海岸區大部分的地方已在分區計劃大綱圖上分別劃為「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶。在這兩個保育地帶內的地方，根據一般推定，都不宜進行發展；以及

把規劃人口減至現時少於 100 的水平(R4)

- (i) 該區的規劃人口是根據現有人口及「鄉村式發展」地帶可建多少小型屋宇而估計的。在該區劃設「鄉村式發展」地帶，是為了應付原居村民的小型屋宇需求。」

議程項目 5

《榕樹澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YSO/C》—— 進一步考慮新圖則 (城市規劃委員會文件第 9868 號)

議程項目 6

《赤徑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CK/B》——初步考慮新圖則
(城市規劃委員會文件第 9874 號)

111. 由於會議時間有所延遲，副主席建議把議程項目 5 和 6 延期至下次會議考慮。委員表示同意。

議程項目 7

[公開會議]

有關考慮《鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YTT/1》
的申述和意見的資料文件及聆聽會安排
(城市規劃委員會文件第 9870 號)

[會議以廣東話進行。]

112. 邱榮光博士就此議項申報利益，表示他是提交申述書編號 1 的大埔鄉事委員會的執行委員。委員備悉邱博士已離席。

113. 秘書報告，二零一四年八月二十二日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》第 5 條展示《鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YTT/1》，以供公眾查閱。在展示這份分區計劃大綱圖期間，收到 62 份申述書，而在公布申述書內容期間，則收到一份意見書。

申述和意見

114. 申述書中有 59 份(R1 至 R59)(包括大埔鄉事委員會提交的 R1)反對在三門仔新村及聯益漁村劃設「住宅(丁類)」地帶，理由主要是這會影響相關鄉村的發展。該 59 份申述書亦反對在殯葬區內劃設「具特殊科學價值地點」地帶，因為殯葬活動會受到影響。R1 亦反對在水茫田劃設「具特殊科學價值地點」地帶，理由是影響私人發展權，違反《基本法》。

115. 一名申述人(R60)反對把聯益漁村南面第 27 約地段第 65、66、67 和 68 號以及毗連的政府土地劃為「綠化地帶」，亦反對把位於鹽田仔東北面那個小島上的第 27 約地段第 74、

75 和 76 號劃為「綠化地帶」及「郊野公園」地帶，理由是如此規劃未能有效運用土地資源，而且與《香港規劃標準與準則》不符，因為根據該份準則，該區被鑑定為其中一個可發展為水上康樂活動區的地方。

116. 由香港地貌岩石保育協會(R61)和創建香港(R62)提交的兩份申述書主要是關注該區的保育問題。R61 大致支持這份分區計劃大綱圖有關保育方面的規劃意向，但反對在「具特殊科學價值地點」地帶(現有的認可墓地除外)建造墳墓。R61 另建議把鹽田仔東端的地方、整個馬屎洲、連接這兩地的連島沙洲、鹽田仔東北面整個小島、洋洲及丫洲指定為中國香港世界地質公園。R62 建議把馬屎洲及鹽田仔這「不包括的土地」納入郊野公園範圍，以及刪除這份分區計劃大綱圖「綠化地帶」的《註釋》第二欄中的「屋宇」或「小型屋宇」用途。

117. 由一名大埔區議員提交的意見書(C1)支持 R1 至 R59 表示反對的申述。

118. 由於申述和意見內容大部分性質相似及互有關連，故由城規會全體委員考慮該等申述會更有效率，無須委出一個聆聽申述小組委員會。建議把申述和意見合為一組，一併考慮。

119. 經商議後，城規會同意：

- (a) 依照文件第 3 段所述的建議安排，由城規會聆聽申述及意見；以及
- (b) 主席會因應出席聆聽會的申述人及提意見人數目，與秘書商討，決定是否需要把每名申述人及提意見人的陳述時間限為 10 分鐘。

議程項目 8

[公開會議]

有關考慮《高流灣分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLW/1》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排
(城市規劃委員會文件第 9871 號)

[會議以廣東話進行。]

120. 秘書報告，二零一四年八月二十二日，城市規劃委員會（下稱「城規會」）根據《城市規劃條例》第 5 條展示《高流灣分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLW/1》，以供公眾查閱。在展示這份分區計劃大綱圖期間，收到兩份申述書，而在公布申述書內容期間，亦收到兩份意見書。

申述和意見

121. R1 由西貢北約鄉事委員會提交，表示反對這份分區計劃大綱草圖，理由主要是當局擬備這份分區計劃大綱草圖時並沒有考慮村民的意見，以及「鄉村式發展」地帶的面積較「鄉村範圍」為小，剝奪了村民以往可在「鄉村範圍」內興建小型屋宇的權利。

122. R2 由創建香港提交，主要就這份分區計劃大綱草圖的整體情況提出意見，並建議把該區指定為西貢東郊野公園的一部分、局限「鄉村式發展」地帶的範圍，以及把一些地方改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶。

123. 兩份意見書(C1 及 C2)由個別人士提交，表示支持 R1 的反對意見，所提出的理據亦相似。

124. 由於申述和意見內容大部分性質相似及互有關連，故由城規會全體委員考慮該等申述會更有效率，無須委出一個聆聽申述小組委員會。建議把申述和意見合為一組，一併考慮。

125. 經商議後，城規會同意：

- (a) 依照文件第 3 段所述的建議安排，由城規會聆聽申述及意見；以及
- (b) 主席會因應出席聆聽會的申述人及提意見人數目，與秘書商討，決定是否需要把每名申述人及提意見人的陳述時間限為 10 分鐘。

議程項目 9

[公開會議]

有關考慮《茅坪分區計劃大綱草圖編號 S/ST-MP/1》
的申述和意見的資料文件及聆聽會安排
(城市規劃委員會文件第 9873 號)

[會議以廣東話進行。]

126. 秘書報告，二零一四年八月二十二日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》第 5 條展示《茅坪分區計劃大綱草圖編號 S/ST-MP/1》，以供公眾查閱。在展示這份分區計劃大綱圖期間，收到 715 份申述書，當中 11 份因重複而被剔出，故此有效的申述書共有 704 份。在公布申述書內容期間，收到兩份意見書。

申述和意見

127. 申述書的意見大致可分為兩組：

- (a) 第 1 組有 699 份申述書(R1 至 R338、R340 至 R369、R371 至 R418、R420 至 R472、R476 至 R630、R632 至 R654、R656 至 R692、R694、R696、R698 至 R710)，表示反對這份分區計劃大綱草圖。這些申述書由新界鄉議局、鄉事委員會、西貢區議員、茅坪新村、黃竹山新村和其他鄉村的村代表及個別人士提交，主要是反對所劃設的「鄉村式發展」地帶，認為面積不夠大，以及反對把私人農地劃為「自然保育區」地帶。有部分申述書認為應為有關的鄉村提供基礎設施，以及應制訂一套可促進有關鄉村持續發展的策略／計劃；以及
- (b) 第 2 組包括其餘五份申述書(R711 至 R715)，由環保／關注組織提交。該些申述書大致支持茅坪地區(下稱「該區」)的整體規劃意向，並認為應取消「鄉村式發展」地帶，把該區整個劃為保育地帶(例如「自然保育區」地帶)，以及將之納入馬鞍山郊野公園的範圍。

128. 意見編號 1 由嘉道理農場暨植物園公司(R712 的申述人)提交，就第 1 組的申述提出意見，並重申有需要取消「鄉村式發展」地帶，以及把該區整個劃為「自然保育區」地帶。意

見編號 2 由一名個別人士(R710)提交，就她所提出有關需要保護紅皮糙果茶及把該區指定為保育鄉村的試點的申述觀點作出補充。

129. 由於有關的申述和意見主要是關於該區「鄉村式發展」地帶及「自然保育區」地帶的範圍以及自然環境的保育，引起了公眾關注，因此建議由城規會全體委員考慮這些申述和意見，無須委出聆聽申述小組委員會。

130. 建議把申述和意見分為兩組考慮，第 1 組一併考慮的包括 R1 至 R338、R340 至 R369、R371 至 R418、R420 至 R472、R476 至 R630、R632 至 R654、R656 至 R692、R694、R696、R698 至 R710 以及 C2，第 2 組一併考慮的包括 R711 至 R715 及 C1。

131. 經商議後，城規會同意：

- (a) 依照文件第 3 段所述的建議安排，由城規會聆聽申述及意見；以及
- (b) 主席會因應出席聆聽會的申述人及提意見人數目，與秘書商討，決定是否需要把每名申述人及提意見人的陳述時間限為 10 分鐘。

議程項目 10

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

132. 餘無別事，會議於晚上七時十分結束。